
Communauté de Communes du
Pays Fouesnantais

Plan local d'urbanisme
Commune de Saint-Évarzec

**Etude dérogatoire Loi
Barnier**





Sommaire

La démarche suivie dans le cadre de l'étude	4
Préambule	5
A- Le cadre réglementaire de la Loi Barnier	6
B- La situation administrative de la commune	7
Localisation du périmètre d'étude	9
1- Le contexte du projet	10
2- Le contexte de l'étude et le périmètre Loi Barnier	12
Etat initial du site de projet	16
1- Le contexte physique et paysager	17
A- Occupation du sol	17
B- Paysage	19
C- Franges urbaines et rurales	29
2- Le contexte architectural et urbain	34
A- Patrimoine architectural	34
B- Patrimoine archéologique	34
3- Le contexte environnemental	35
A- Topographie	35
B- Géologie	40
C- Hydrographie	40
D- Zonages d'inventaire du patrimoine naturel	41
E- Zones humides	41
F- Continuités écologiques	44
4- Les risques et nuisances	45
A- Risques naturels	45
B- Risques technologiques	47
C- Nuisances	48
5- Les infrastructures, réseaux et la sécurité	51
A- Réseau électrique	51
B- Eau potable	51
C- Assainissement des eaux usées	52
D- Gestion des eaux pluviales	53
E- Réseaux viaires et accessibilité	53
6- L'analyse réglementaire	55
A- Le zonage et prescriptions en vigueur	55
B- Les servitudes d'utilité publique	55
Définition du parti d'aménagement	58
1- La démarche d'élaboration du parti d'aménagement	59
2- Les objectifs et principes d'aménagement	60
A- Les spécificités des sites d'études	60
B- Les principes guidant l'aménagement à venir de la ZAE de Troyalac'h	60
C- La traduction des objectifs au sein des pièces réglementaires du PLU...	67
D- ... complétées par un carnet de recommandations architecturales et paysagères	69
3- La prise en compte des critères afférents à la Loi Barnier	78
A- La qualité des paysages	78
B- La qualité architecturale urbaine et patrimoniale	78
C- Les nuisances	79
D- La sécurité	80



Conclusion à l'étude dérogatoire

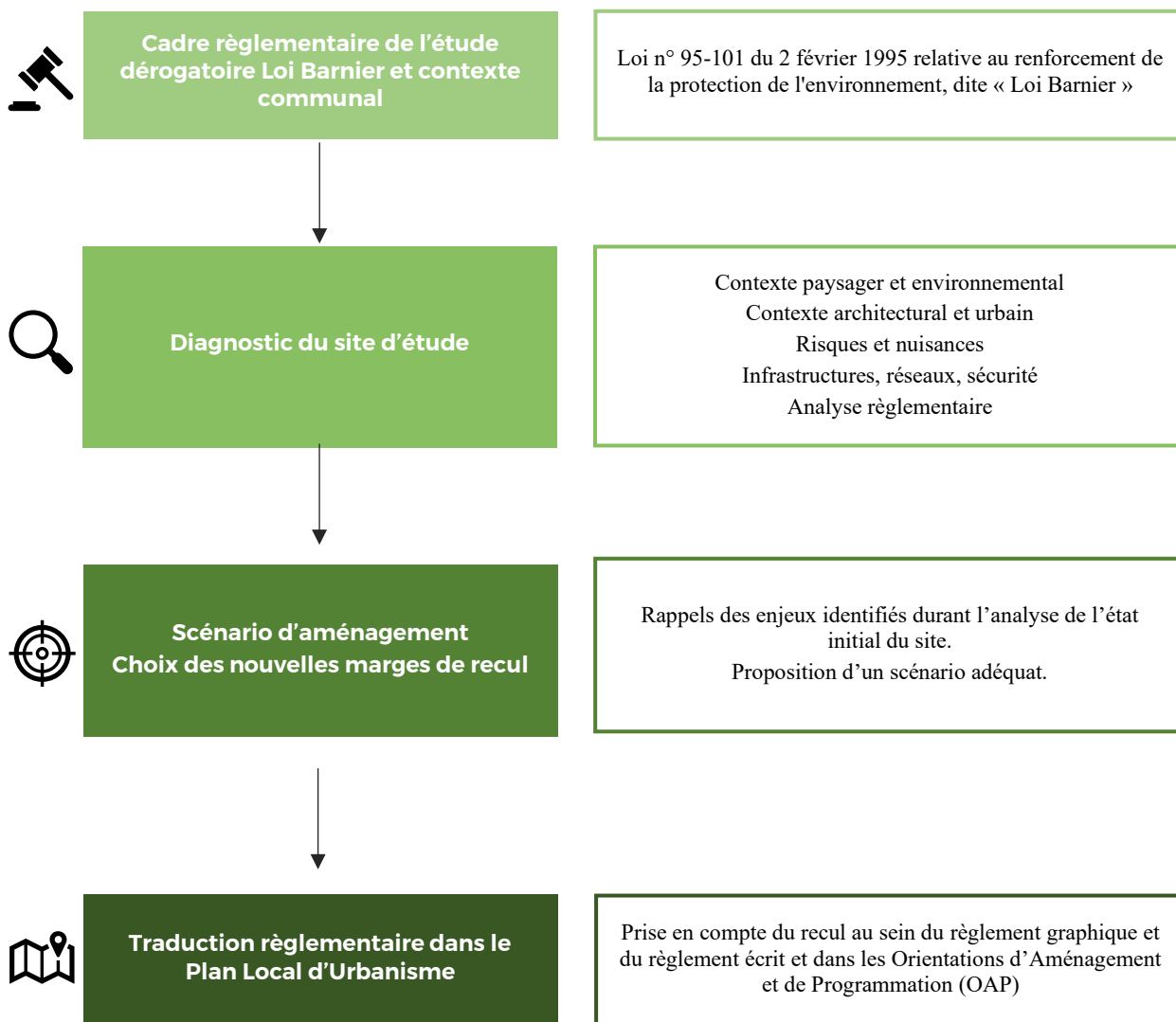
81

Cette étude dérogatoire Loi Barnier s'inscrit dans la continuité de travaux préalablement menés par le bureau d'études Futur Proche.

Elle est également alimentée par les réflexions menées entre la CCPF et le bureau d'études A3 Paysage.

Les illustrations pour lesquelles la source n'est pas indiquée relèvent d'extraits issus de Google Maps.

La démarche suivie dans le cadre de l'étude





Préambule

Préambule

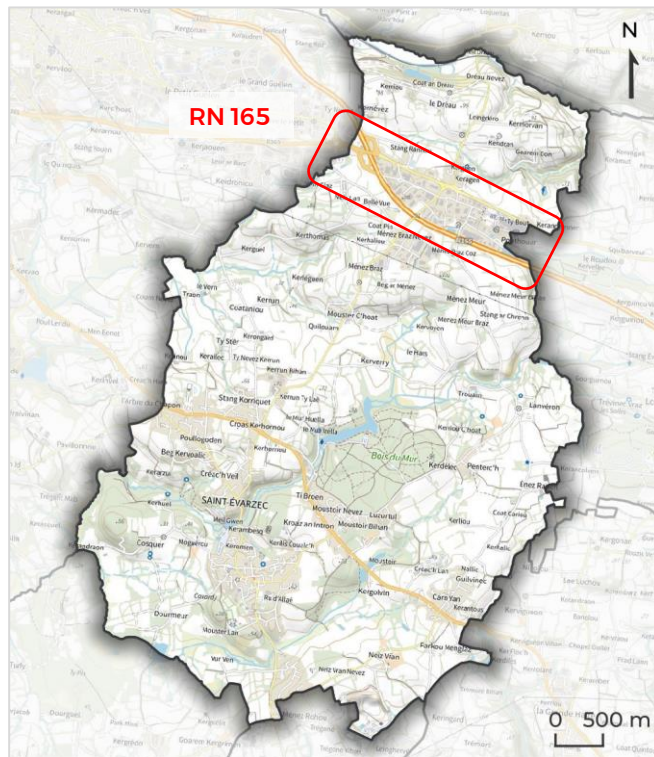
Le territoire communal de Saint-Evarzec est traversé par une route classée à grande circulation par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation. Il s'agit de la **RN 165 entre Saint-Evarzec et Quimper**.

Cette route classée à grande circulation est soumise à l'**article L.111-6 du Code de l'Urbanisme** qui dispose : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme sur son territoire intercommunal, la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (CCPF) a fléchi la commune de Saint-Evarzec comme l'une des opportunités foncières restantes en matière de développement économique, au regard notamment des enjeux soulevés par le principe de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN).

Le choix des zones d'extension à vocation économique sur le territoire amène aujourd'hui la CCPF à se saisir des dispositions de l'**article L.111-8 du Code de l'Urbanisme** afin de lever cette inconstructibilité sur l'un des sites identifiés sur la commune.

Cette étude a ainsi pour objectif de permettre le développement d'une zone d'extension située en bordure de la RN 165 sur une bande plus large. La pertinence du recul de la marge d'inconstructibilité sera évaluée au regard des dispositions de la « Loi Barnier » et de l'aménagement envisagé de la zone.



(Source : Territoire +)

A- Le cadre réglementaire de la Loi Barnier

L'étude dérogatoire à la « Loi Barnier » a pour but de démontrer que le projet de réduction des marges d'implantation des constructions est compatible avec les spécificités locales, la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages du site.

Sont reportés ci-dessous les articles du Code de l'Urbanisme relatifs à l'inconstructibilité le long des grands axes routiers et les dispositions visant à autoriser des règles d'implantation différentes.

Paragraphe 2 : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

→ Article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

→ Article L. 111-7 du Code de l'Urbanisme

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

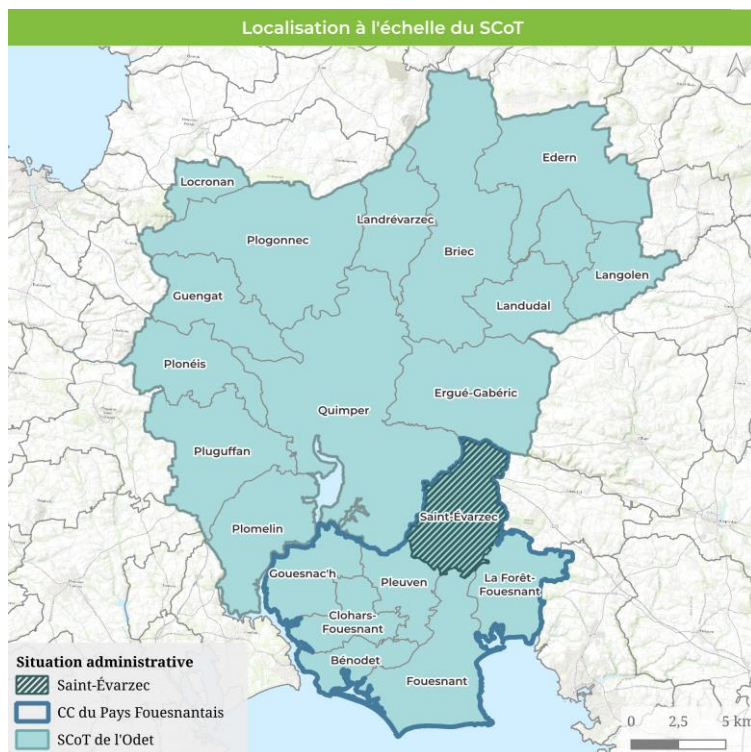
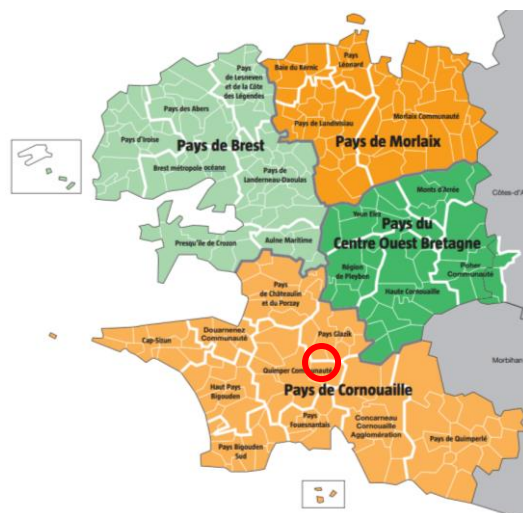
→ Article L. 111-8 du Code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

B- La situation administrative de la commune

La commune de Saint-Evarzec est rattachée à différentes entités administratives :

- Région : Bretagne
- Département : Finistère
- Arrondissement : Quimper
- Canton(s) : Fouesnant
- Intercommunalité : Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (CCPF)
- Pays de Cornouaille
- Le Syndicat mixte d'études pour l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Odet (Symescoto)



(Source : Territoire +)



La commune de Saint-Évarzec appartient administrativement à :

- La **Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (CCPF)**, qui regroupe 7 communes : Bénodet, Clohars-Fouesnant, Fouesnant, Gouesnac'h, La Forêt-Fouesnant, Pleuven et Saint-Évarzec. En 2021, elle compte 29 002 habitants (*source Insee*) répartis sur près de 130 km².
- Le **Symescoto**, composé de la Communautés de Communes de Quimper Bretagne Occidentale (QBO) et de la CCPF. Il compte 21 communes et environ 130 600 habitants en 2021 (*Insee*).
- Le **Pays de Cornouaille** comprenant 7 EPCI : 2 Communautés d'Agglomération (Concarneau Cornouaille et Quimper Bretagne Occidentale), 5 Communautés de Communes (Cap Sizun – Pointe du Raz, Douarnenez Communauté, Haut Pays Bigouden, Pays Bigouden Sud, Pays Fouesnantais) et une commune exemptée (Ile-de-Sein) pour un total de 68 communes. Le Pays de Cornouaille accueille 272 803 habitants et s'étend sur 1 646 km².
- L'**arrondissement de Quimper** composé de 17 cantons : Arzano, Bannalec, Briec, Concarneau, Douarnenez, Fouesnant, Guilvinec, Plogastel-Saint-Germain, Pont-Aven, Pont-Croix, Pont-l'Abbé, Quimper 1, Quimper 2, Quimper 3, Quimperlé, Rosporden, Scaër. Il accueille une population de 329 393 habitants en 2021 (*Insee*) et s'étend sur 2 249,6 km².



Localisation du périmètre d'étude

Localisation du périmètre d'étude

1- Le contexte du projet

Le projet concerne l'extension de la zone d'activités économiques (ZAE) de Troyalac'h située sur la commune de Saint-Evarzec. Il est porté par la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais, mais s'intègre dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Evarzec, qui est actuellement au Règlement National de l'Urbanisme (RNU). Cette extension est envisagée dans la partie Sud de la zone d'activités, au Sud de la voie express (RN 165).



Localisation générale de la ZAE de Troyalac'h en bordure de RN 165

La zone d'activités de Troyalac'h a vu le jour au début des années 1980. Aujourd'hui, elle compte au total 172 entreprises et emploie 2 500 salariés, soit une part importante de l'emploi intercommunal. Plus précisément, le parc d'activités de Troyalac'h regroupe 3 zones d'activités :

- 1** La **ZA de Troyalac'h**, implantée au Nord de la RN 165, aux portes de l'agglomération quimpéroise. Elle s'étend sur 63,9 ha et dénombre 123 établissements.
- 2** La **ZA de Troyalac'h Sud** (Menez Bras) créée en 2006, elle couvre 21,1 ha et présente 43 établissements. Cette ZA couvre aujourd'hui 19,7 ha et regroupe 21 entreprises représentant plus de 208 emplois.
- 3** La **ZA de Troyalac'h Ouest** (Neis Lan), aménagée en 2015 sur 1,5 ha, en limite avec la ZA de Kerdraniou (ZAE communautaire de QBO, implantée à Quimper). Elle compte 6 établissements.

La situation géographique du parc d'activités de Troyalac'h, en bordure de la voie express RN 165 (axe breton majeur reliant Nantes à Brest) et d'un échangeur complet, participe à l'attractivité et à la bonne accessibilité du site.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de l'Odet (version arrêtée) comporte des objectifs quant à l'organisation d'une « offre lisible et attractive des Zones d'Activités Economiques ». La ZA de Troyalac'h est identifiée comme étant un « **parc d'activité structurant** » au sein de l'armature économique du territoire. Il s'agit ainsi de l'un des « principaux lieux d'accueil et de développement des entreprises industrielles du territoire ». C'est un des « sites prioritaires pour les extensions foncières et l'investissement public ».

Au regard du principe de « Zéro Artificialisation Nette » prévu par la loi Climat et Résilience, la zone de Troyalac'h constitue, selon la CCPPF et la commune de Saint-Evarzec, l'une des dernières disponibilités foncières pour le développement économique à l'échelle intercommunale, avec la Grande Halte à La Forêt-Fouesnant. En l'absence de friches réhabilitables, le Pays Fouesnantais ne dispose que de réserves foncières restreintes à court, moyen et long termes, alors même que l'activité économique connaît une forte reprise et que la demande des entreprises reste élevée.

VUE AÉRIENNE DU TERRAIN EXISTANT

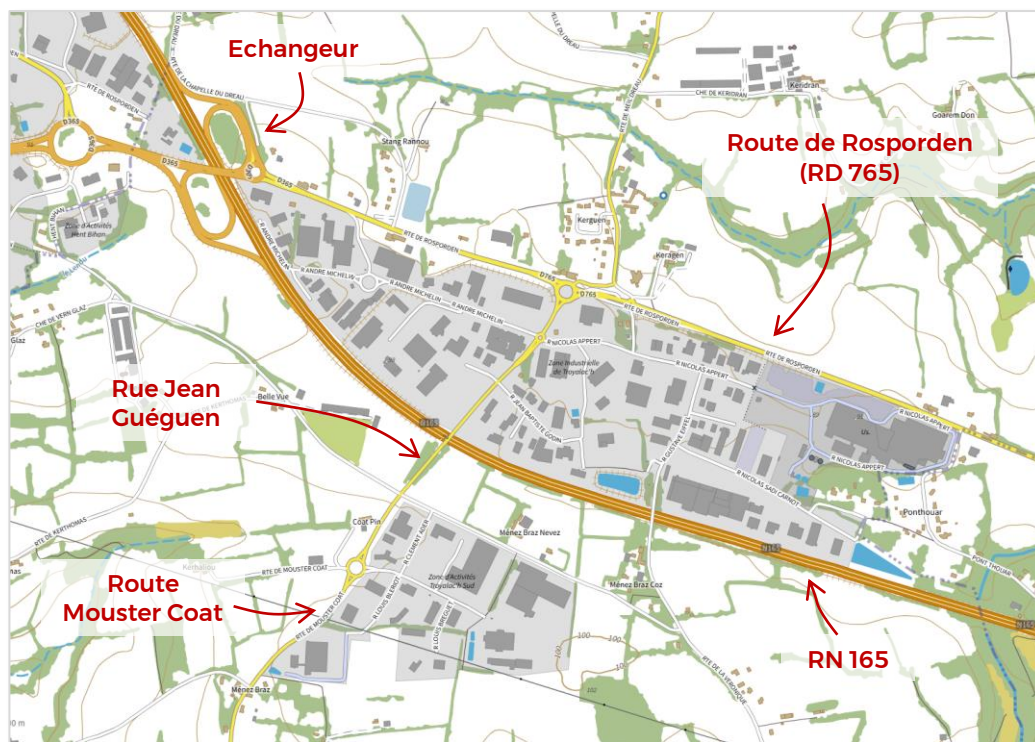


Localisation du périmètre d'étude

2- Le contexte de l'étude et le périmètre Loi Barnier

La RN 165 traverse le secteur du parc d'activités de Troyalac'h d'Est en Ouest. Plus précisément :

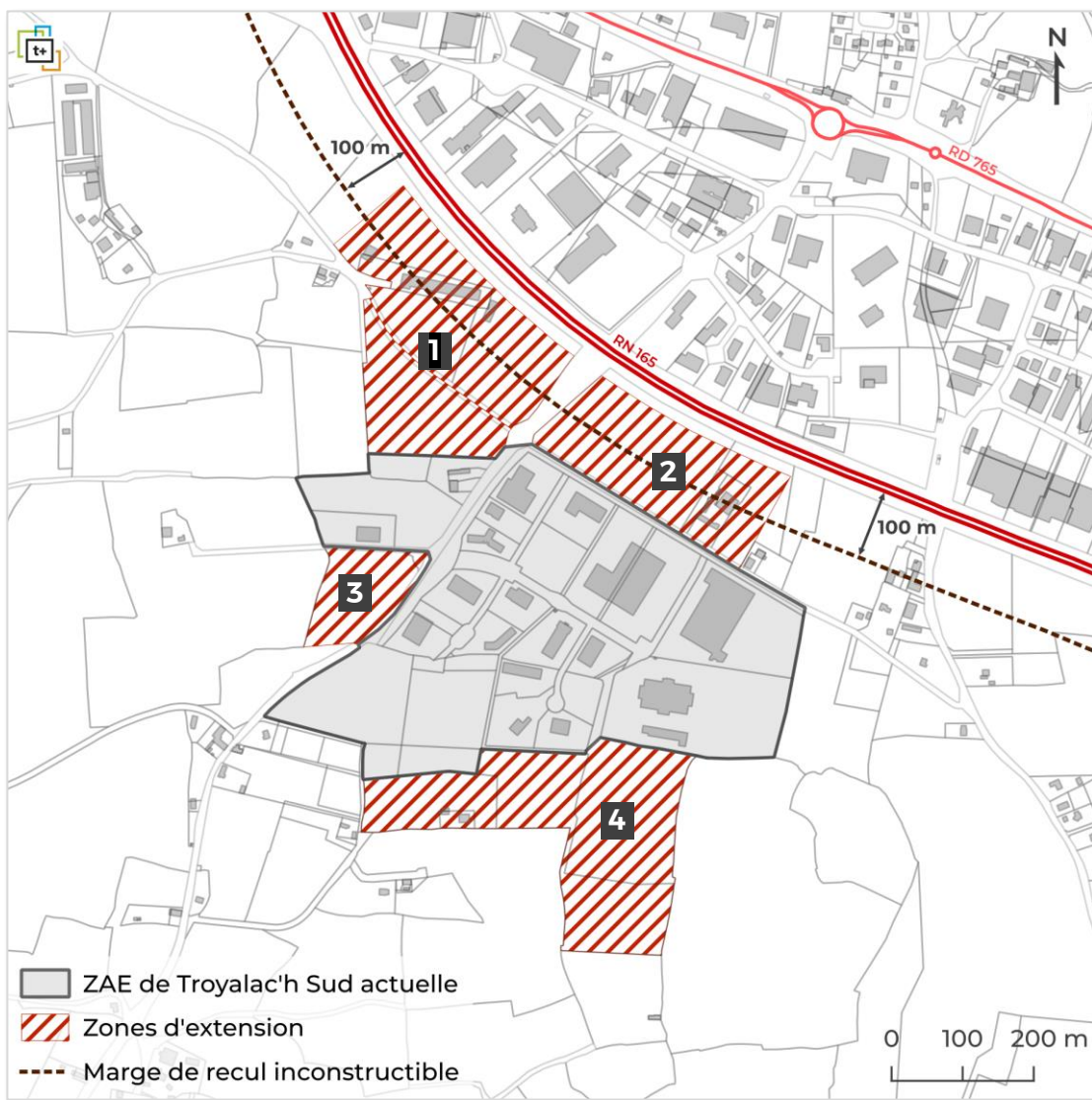
- La ZA de Troyalac'h (Nord) est ceinturée au Nord par la route de Rosporden (RD 765) et au Sud par la RN 165. Elle est directement desservie par l'échangeur de Troyalac'h.
- La ZA de Troyalac'h Sud est localisée au Sud de la RN 165 et est reliée à la partie Nord de la ZA par la rue de Jean Guéguen.
- La ZA Neis Lan (Troyalac'h Ouest) est située à l'Ouest de l'échangeur de Troyalac'h et de la RN 165.



Desserte routière et réseau viaire du parc d'activité de Troyalac'h et ses abords (Source : IGN)

Les terrains fléchés pour l'extension de la zone d'activités sont localisés dans le secteur de Troyalac'h Sud. L'extension se répartira en 4 zones distinctes, sur une **superficie totale de 18,9 ha** :

- 1 Zone Nord-Ouest** : extension de 6,1 ha ;
- 2 Zone Nord-Est** : extension de 4,2 ha ;
- 3 Zone Sud-Ouest** : extension de 1,5 ha ;
- 4 Zone Sud-Est** : extension de 7,1 ha.



► **Une demande croissante et un foncier économique qui se raréfie.**

Une rareté du foncier économique :

Sur les 12 zones d'activités communautaires du Pays Fouesnantais, l'offre foncière disponible aujourd'hui devient rare. Seule la zone de Kérorié, sur la commune de Bénodet dispose encore de 3,6 hectares, mais sous forme de lots majoritairement de petite taille (en moyenne 1 500 m²) et uniquement à destination des activités tertiaires ou artisanales. L'inventaire des ZAE réalisé en 2024 confirme par ailleurs l'absence significative de friches mobilisables (*l'inventaire des zones d'activités économiques du Pays Fouesnantais est annexé au présent document*). De plus, très peu de bâtiments sont proposés à la vente, ce qui restreint fortement les possibilités d'accueil de nouvelles entreprises.

Les entreprises locales expriment régulièrement des besoins en foncier, que ce soit pour s'implanter ou pour se développer. Si la CCPF ne peut leur proposer une offre foncière suffisante et adaptée, le risque est réel de voir ces projets se détourner vers Quimper, territoire voisin également situé en bordure de voie rapide, qui dispose de réserves économiques immédiatement mobilisables.

L'implantation d'une nouvelle entreprise ou le développement d'une entreprise en proximité directe d'axes structurants comme la voie rapide constitue un atout majeur. Cette accessibilité est en effet un critère déterminant dans les choix des entreprises, qui recherchent des sites bien connectés pour faciliter leurs activités, leurs flux logistiques et leur attractivité auprès des salariés.

Sans nouvelles disponibilités de foncier économique, le risque est de voir partir les projets vers les territoires voisins, avec perte d'emplois et de valeur ajoutée pour la CCPF.

► **Un projet d'extension pour répondre aux besoins des entreprises**

Le projet d'extension prévoit l'ouverture de 18,9 ha au sud de la zone de Troyalac'h. Cette extension de la zone d'activité permettra :

- D'accompagner les **entreprises déjà implantées** sur la ZA et qui souhaitent se développer ;
- D'accueillir de **nouvelles activités industrielles et artisanales**, en mixant petites et grandes unités ;

- De **renforcer l'attractivité** du Pays Fouesnantais en proposant une offre de biens et services produits localement par les entreprises et en soutenant l'emploi local.

Cette extension s'inscrit dans la stratégie du **SCOT de l'Odét**, qui classe Troyalac'h parmi les « **parcs d'activités structurants** » : lieux prioritaires pour l'accueil, l'extension foncière et l'investissement public.

► **Un projet d'extension qui tiendra compte des objectifs de sobriété foncière**

Dans le cadre de la trajectoire **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**, le projet sera développé en tenant compte :

- **Optimisation du foncier** : densification des parcelles, mutualisation des besoins, construction à étages, rationalisation des circulations.
- **Compatibilité entre la nature de l'activité de l'entreprise et l'attractivité du territoire** : la CCPF veillera à accueillir des entreprises dont l'activité constitue une plus-value et répond aux besoins du territoire.
- **Progressivité** : le projet d'extension est phasé pour se développer progressivement jusqu'en 2050.

► **Un projet d'extension qui tient compte de la cohérence territoriale et sociale**

- Le Pays Fouesnantais connaît une forte attractivité résidentielle : il est nécessaire d'**équibrer l'accueil des habitants et celui des emplois de proximité**.
- L'extension favorisera la **création d'emplois locaux**.
- Le projet intègre les **mobilités alternatives à la voiture** : réflexion sur les lignes de transport en commun, aménagement de pistes cyclables et d'itinéraires piétons, développement du covoiturage...pour relier efficacement les zones d'emploi aux communes limitrophes du Pays Fouesnantais, de Quimper Bretagne Occidentale ou du Pays Bigouden.



L'ouverture de **18,9 ha à l'urbanisation pour l'extension de la ZA de Troyalac'h** constitue un **enjeu majeur pour l'avenir économique du Pays Fouesnantais**.

Au regard de la saturation des zones d'activités existantes et de l'insuffisance de friches mobilisables ou des locaux vacants, la CCPF souhaite proposer une offre foncière économique complémentaire afin de garantir la dynamique de l'activité économique sur le Pays Fouesnantais.

Ce projet d'extension s'inscrit dans le cadre de la stratégie de développement économique 2023-2028 conclue entre la CCPF et la Région Bretagne (*la stratégie de développement économique de la CCPF 2023-2028 est annexée au présent document*). Le projet d'aménagement de l'extension intégrera une OAP qui permettra de cadrer l'accueil des entreprises en précisant les dispositions en matière d'intégration de la trame verte et bleue, les prescriptions de qualité urbaine et paysagère, ainsi que les dispositions afin de favoriser la densification et limiter l'artificialisation. Le projet d'extension sera envisagé pour être en compatibilité avec le SCOT, le SRADDET et l'objectif ZAN afin de proposer une croissance maîtrisée et responsable au service du développement économique raisonné et durable du territoire.

En guise de conclusion, le projet d'extension permettra de :

- Répondre aux besoins de création ou de développement des entreprises ;
- Préserver la compétitivité et l'attractivité du territoire ;
- Concilier développement économique et sobriété foncière ;
- Renforcer la cohésion sociale et territoriale.

La RN 165 étant classée comme route à grande circulation, elle impose par conséquent une bande d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de ses abords (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme). La présente étude a pour objet de justifier la réduction de la bande d'inconstructibilité le long de ce grand axe routier, conformément aux dispositions de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, tout en garantissant la qualité urbaine des espaces urbanisés.

En l'espèce, **seules les zones 1 et 2 sont impactées par la marge de recul imposée par la RN 165**. Ainsi, la présente étude dérogatoire Loi Barnier se concentrera essentiellement sur ces deux secteurs d'extension, Nord-Ouest et Nord-Est de la ZA. Toutefois, la ZA de Troyalac'h Sud sera parfois abordée de façon plus large, dans son entièreté, dans un souci de cohérence et de compréhension de l'ensemble du projet urbain.

Cette étude dérogatoire à la « Loi Barnier » s'intègre dans la procédure d'élaboration du PLU de la commune de Saint-Evarzec. Elle justifie et motive de nouvelles dispositions réglementaires au regard : du contexte physique et paysager du site, de son contexte architectural et urbain, du contexte environnemental, ainsi que des risques et nuisances.

Carte d'identité des zones d'extensions

Localisation

Au sein de la ZA de Troyalac'h Sud, localisée dans la moitié Nord de la commune de Saint-Evarzec, à environ 4,5 km du centre-bourg.



Référence(s) cadastrale(s) des zones d'extension de la ZA	1/ Zone Nord-Ouest : ZI n°20, 91, 162 et 105 (en partie) 2/ Zone Nord-Est : ZC n°30, 31 et ZC n°81 et 82 (en partie) 3/ Zone Sud-Ouest : ZI n°111 et ZI n°112 (en partie) 4/ Zone Sud-Est : ZC n°41, 71, 73 et 108
Superficie impactée par le recul inconstructible	4,64 ha
Règlementation applicable avant la demande de dérogation	Recul de 100 m par rapport à l'axe de la RN 165 (qualifiée de route à grande circulation)



Etat initial du site de projet

Etat initial du site de projet

1- Le contexte physique et paysager

A- Occupation du sol

Les différents terrains visés par le projet d'extension de la ZAE de Troyalac'h Sud et concernés par la présente étude sont aujourd'hui principalement à usage agricole (prairies, cultures). La zone Nord-Ouest compte également au sein de son emprise d'anciens bâtiments agricoles, notamment un poulailler, ainsi qu'un boisement. La zone Nord-Est, quant à elle, présente aussi un ancien corps de ferme (habitations et hangar).

Ces deux secteurs s'inscrivent dans un environnement rural et de zone d'activités. Ils sont ceinturés au Nord par la RN 165 et la zone d'activités de Troyalac'h et au Sud par la ZA de Troyalac'h Sud, tandis qu'à l'Est et à l'Ouest, il s'agit encore de parcelles agricoles cultivées. De manière générale, le sol au sein du site et de ses alentours est donc essentiellement occupé par des bâtiments à usages économiques et agricoles, ainsi que des terres cultivées.

Le caractère rural et bocager est en effet, encore très présent sur le site : profil des voiries de dessertes, présence importante d'éléments bocagers etc. Quelques habitations isolées sont également situées à proximité de la zone de projet, à l'Est de celle-ci, ainsi qu'au Sud de la ZA. Elles partagent par ailleurs les mêmes accès que les entreprises déjà implantées là.

D'autre part, des linéaires bocagers délimitent le pourtour de la ZA de Troyalac'h Sud existante et font parfois des incursions au sein de cette dernière, contribuant à son verdissement paysager et à sa qualité environnementale. Un chemin piétonnier traverse la zone d'activités du Nord au Sud au centre de Troyalac'h Sud.



■ Blé tendre
■ Maïs grain et ensilage

Extrait du Registre parcellaire graphique (RPG), 2023 (Source : Géoportail)



Les habitations à proximité du secteur (Source : Futur Proche)

A l'intérieur de la ZA de Troyalac'h Sud existante, le développement urbain s'est fait sous la forme :

- De constructions à destination d'activités industrielles ou de transports de taille importante (entre 5 000 et 8 000 m² de surface bâtie), se tenant sur des unités foncières presque intégralement artificialisées par les espaces de stationnement et de logistique. Leurs hauteurs s'élèvent jusqu'à 9 m et les volumes bâtis sont simples et épurés.
- De constructions à destination des activités de services et d'artisanat, de taille moins importante que les premières (entre 400 et 1 000 m²). L'artificialisation de ces parcelles est plus variable : espaces enherbés ou arborés, espace de stationnement, espace de stockage et de manœuvre. La hauteur des constructions s'élève également jusqu'à 9 m et les volumes bâtis sont simples et épurés, mais peuvent présenter plus d'originalité architecturale.



Enjeux :

- La maîtrise de l'impact de l'extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles, notamment en termes de mitage des terres.
- La préservation des éléments bocagers et du caractère rural du site, supports de biodiversité et de qualité paysagère.
- La compatibilité de l'urbanisation projetée avec les habitations voisines, afin de limiter les nuisances et préserver le cadre de vie.
- La limitation de l'artificialisation des sols et l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions dans la continuité de la zone d'activités existante.

B- Paysage

▪ Les unités paysagères

Selon l'Atlas des Paysages du Finistère, les sites d'étude s'intègrent dans la limite Nord de l'unité paysagère de la Cornouaille Fouesnantaise. Aux franges de la zone d'activités existante, se trouve une combinaison entre des boisements et un bocage haut composé de cépées (châtaigniers) et d'arbres de haut jet (chênes, châtaigniers). Le faible relief et la densité importante de boisements et de bocage entraîne une fermeture du paysage, favorisant des vues à petite échelle. Le paysage, initialement de tradition rurale, a subi l'impact de l'urbanisation entraînée par le développement de la zone d'activités.

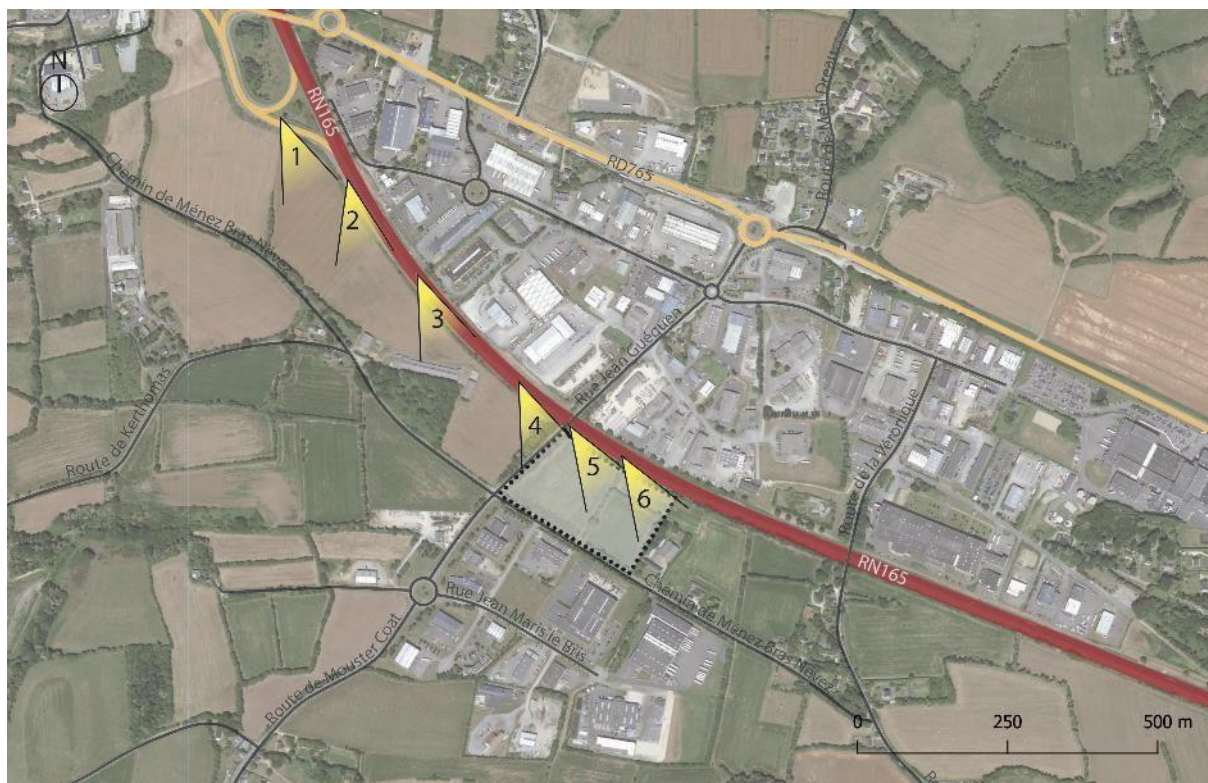
Au Nord du site, la RN 165 marque la limite entre la Cornouaille Fouesnantaise et l'unité paysagère du Cœur de Cornouaille. Toutefois, l'urbanisation de la partie Nord de la ZA ne permet plus de distinguer les composantes de cette unité. L'Atlas des Paysages du Finistère identifie le long de cet axe, un enjeu de mise en valeur des vallées humides et de leurs coteaux boisés (animation de l'espace, maintien des corridors écologiques, lien terre/mer).

▪ Les vues depuis la RN 165

La végétation, les constructions et les différences de topographie rythment le paysage. Différentes séquences de perception du paysage et du site étudié se succèdent ainsi depuis les axes principaux. Au regard de ces éléments, le regard se pose différemment sur le site.

A noter que les haies situées en bordure de la RN 165 sont principalement constituées d'essences caduques. Cela implique que la limitation de visibilité qu'elles permettent sur le site entre le printemps et l'automne devient moindre en période hivernale, lorsque les arbres et arbustes perdent leurs feuilles.

► Les vues sur le site de projet (Troyalac'h Sud) depuis la RN 165 – Sens Quimper (Ouest) → Nantes (Est)



(Source : Futur Proche)



Le site est fortement visible depuis la bretelle d'insertion à la RN 165. La topographie marquée place le secteur sur un promontoire.



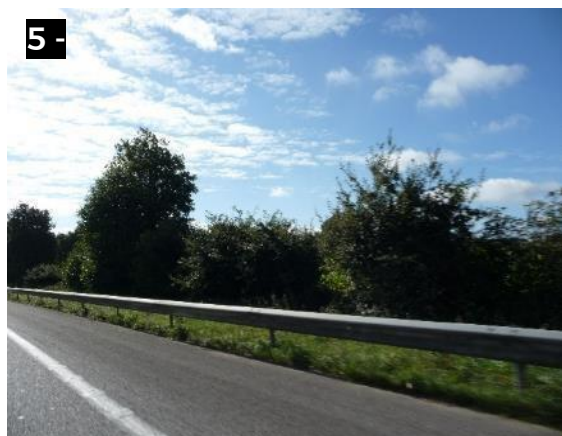
Des haies résiduelles permettent de créer un écran ponctuel sur le site « Nord-Ouest ». La toiture du bâtiment agricole existant est visible depuis la RN 165. La présence d'arbres à l'arrière-plan aide à son intégration (pas de décroché de toiture sur la ligne d'horizon).



La voie est encaissée par rapport au site de projet d'extension de la ZA. Il n'y a donc actuellement aucune visibilité sur le site.



À l'approche du passage sous la rue Jean Guéguen, la topographie est moins importante. La végétation en bordure de la RN 165 est visible.



Une haie bocagère entre le site de projet « Nord-Est » et la RN 165 limite les perspectives sur la partie Est du secteur.



La haie entre la RN 165 et la partie Est du site présente des hauteurs variables. Les végétaux sont peu denses laissant paraître le secteur au travers de la haie.

► **Les vues sur la zone de Troyalac'h Nord depuis la RN165 – Sens Nantes (Est) → Quimper (Ouest)**



(Source : Futur Proche)



L'arrivée aux abords de la zone d'activités depuis la RN 165 se fait brutalement, sans intégration paysagère. Les constructions visibles sont implantées légèrement en décaissé par rapport à la voie et sur un même alignement.



La hauteur variable des constructions, les zones de stationnement et de stockage en première ligne et l'absence d'intégration paysagère ne valorisent pas le secteur d'activités.



Des végétaux ponctuent par endroit la traversée le long de la zone d'activités. Ils créent un masque ponctuel et rythment le paysage de la ZA depuis la RN 165. Le secteur de la future extension de la zone au Sud de la voie apparaît.



Au passage sous la rue Jean Cuéguen, le secteur « Nord-Ouest » devient fortement visible. Au Nord de la voie, les constructions dominent la RN 165 (voie encaissée).

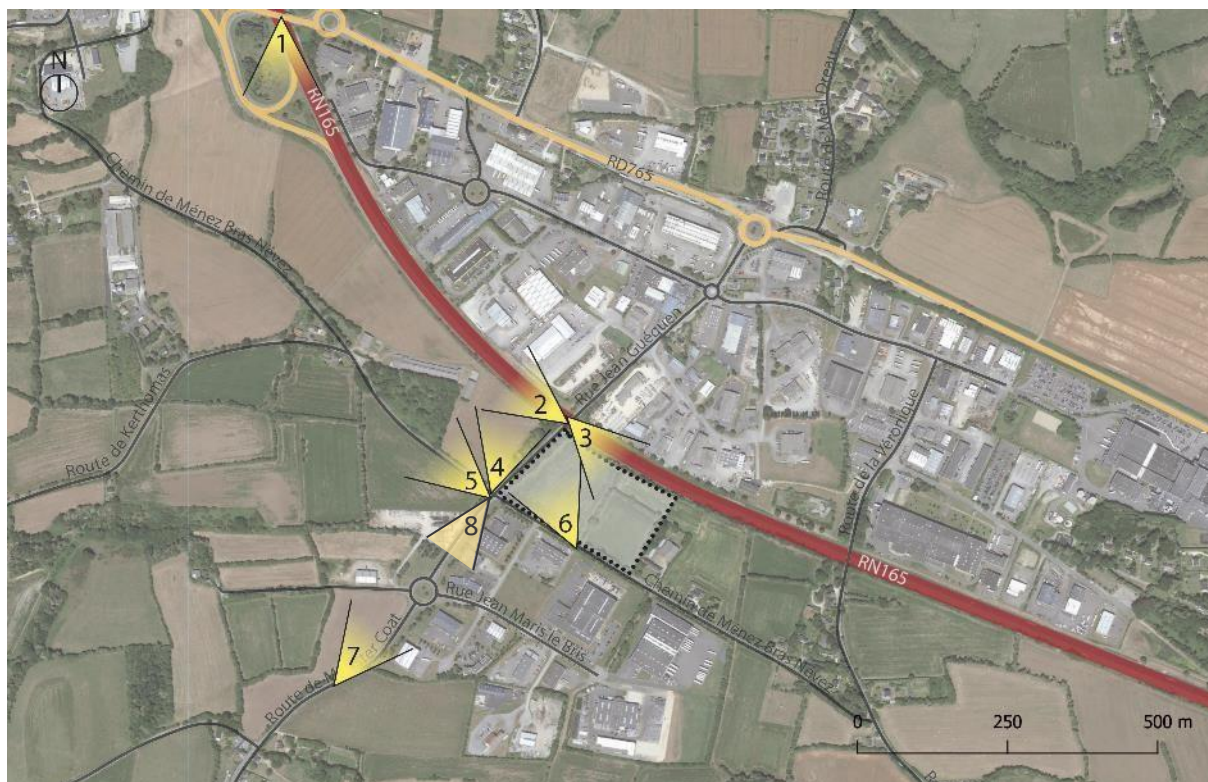


La voie encaissée par rapport à la zone d'activités limite les vues sur les constructions au Nord (apparition ponctuelle du haut des constructions).



A l'extrémité Ouest de la zone, la présence de la zone d'activités redevient impactante dans le paysage (constructions sans homogénéité, forte présence d'enseignes scellées au sol, peu de végétation, etc.).

► Les autres vues sur la zone d'activités de Troyalac'h



(Source : Futur Proche)



Depuis la RD 365 (sur l'échangeur), la vue sur la zone d'extension « Nord-Ouest » est directe. Aujourd'hui, seul le bâtiment agricole (poulailler) est visible, mais le boisement situé à l'arrière permet de limiter son impact visuel (pas de décroché de toiture sur la ligne d'horizon).



Depuis la rue Jean Guéguen sur le pont traversant la RN 165 (orientation vers l'Ouest), la ZA de Troyalac'h Nord est fortement visible et peu intégrée dans son environnement. De l'autre côté de la RN 165, les bâtiments agricoles situés sur la zone d'extension « Nord-Ouest » sont très présents dans le paysage.



Depuis la rue Jean Guéguen sur le pont traversant la RN 165 (orientation vers l'Est), la vue sur le site de projet « Nord-Est » est particulièrement dégagée. Plusieurs bâtiments économiques de la ZA Troyalac'h Sud sont également visibles en arrière-plan. La végétation existante et l'homogénéité dans le traitement des toitures (toits plats), permettent à ces constructions de se fondre dans le paysage.



Au carrefour entre la rue Jean Guéguen et le chemin de Ménez Bras Névez (orientation vers la zone d'extension projetée « Nord-Ouest »), la parcelle ZI n°105 est bordée sur tout son pourtour par des haies arbustives et arborées sur talus. Une large fenêtre visuelle s'ouvre sur la zone d'activités de Troyalac'h Nord. La RN 165 étant quant à elle encaissée, elle n'est pas visible depuis ce point.



Le chemin de Ménez Braz Névez (orientation vers l'Ouest) est longé par une haie bocagère sur talus au Nord, limitant les vues sur la zone d'extension « Nord-Ouest » projetée. La voie possède un caractère rural : accotements enherbés, haies, fossés, voirie relativement étroite.



Depuis le chemin de Ménez Bras Névez (orientation vers le Nord), la vue est ouverte sur le site de projet « Nord-Est », qui dispose pour seule délimitation d'un talus nu en bordure Sud de la parcelle ZC n°81. La zone d'activités de Troyalac'h Nord est visible au loin au travers de la haie longeant la RN 165, du fait de sa faible densité.



Depuis l'entrée Sud de la ZA de Troyalac'h Sud (en provenance du centre-bourg de St-Évarzec) via la route de Mouster Coat, les sites de projets « Nord-Ouest » et « Nord-Est » sont dissimulés par les bâtiments économiques déjà existants. En revanche, la vue est dégagée et donc directe sur la parcelle ZI n°112, fléchée pour la zone d'extension « Sud-Ouest » de la zone d'activités, qui ne présente actuellement aucune séparation physique et visuelle.



Depuis l'entrée Nord de la ZA de Troyalac'h Sud (en provenance de la ZA Troyalac'h Nord) via la rue Jean Guéguen, la vue est ouverte sur le site de projet « Nord-Ouest » (en sa partie Sud). Les bâtiments et infrastructures de l'entreprise Daniel Moquet situés derrière apparaissent également au loin, ainsi que le secteur d'extension « Sud-Ouest ».

► La perception actuelle de la ZA de Troyalac'h Sud



Vue sur la ZA de Troyalac'h Sud depuis le chemin de Ménez Bras Névez en venant de l'Ouest.



Perception de la ZA en arrivant par le Nord, par la rue de Jean Guéguen.



Perception depuis la rue Jean Marie le Bris qui traverse la ZA d'Est en Ouest, dans sa partie existante.



Perception depuis la rue Louis Breguet qui traverse la ZA du Nord au Sud, dans sa partie existante.

► La perception actuelle de la ZA de Troyalac'h Nord



Perception de la ZA de Troyalac'h Nord depuis la RN 165 (sens Nantes vers Quimper).



Perception de la ZA depuis la rue Jean Cuéguen qui traverse la ZA du Nord au Sud.



Perception de la ZA depuis la rue André Michelin qui traverse la ZA d'Est en Ouest.



Perception de la ZA depuis la rue Nicolas Appart qui traverse la ZA d'Est en Ouest.

Enjeux :

- La maîtrise de l'intégration paysagère de l'extension de la zone d'activités, notamment au regard de sa forte visibilité depuis la RN 165 et les voies locales.
- La préservation et la valorisation des éléments bocagers et boisés structurants, supports d'insertion paysagère et de continuités écologiques.
- La limitation de l'impact visuel des constructions et espaces de stationnement en entrée de territoire, afin d'éviter un effet de "front bâti" déstructurant.
- L'amélioration de la qualité d'ensemble de la zone d'activités, par un traitement cohérent des façades, des toitures, des abords et des transitions avec les espaces agricoles et ruraux voisins.

C- Franges urbaines et rurales

La zone d'activités de Troyalac'h Sud s'inscrit au sein d'un territoire communal au maillage bocager dense. Ces linéaires bocagers sont en effet présents au niveau de la zone d'activités actuelle et projetée, sur son pourtour et en son sein. Des haies variées y ponctuent le paysage : haies arbustives, talus planté, arbres de haut jet, multistrates, etc.



Un réseau bocager dense aux alentours du site de projet (vue depuis la route de Kerthomas, à l'Ouest du secteur)



De grands chênes le long du chemin de Ménez Bras Névès qui borde le Sud du secteur.

► La végétation au sein de la ZA de Troyalac'h Sud

La ZA Troyalac'h Sud a préservé une trame bocagère dans son aménagement, aussi bien en périphérie qu'au cœur de la zone d'activités.



Cheminement creux et haies bocagères préservés



Haie bocagère conservée permettant la délimitation entre deux lots



Haie bocagère conservée sur le périmètre de la ZA en fond de lot



Haie bocagère conservée en entrée Sud de la ZA



Haie bocagère conservée sur le périmètre de la ZA permettant une mise à distance visuelle d'une voirie rurale desservant des habitations

► La végétation sur les secteurs d'extension projetés impactés par la marge de recul

- Le **secteur « Nord-Ouest »** présente un certain nombre de haies arborées et arbustives sur talus, notamment sur ses bordures Sud-Ouest et Est et le long du boisement. Il compte également une haie bocagère en limite avec la RN 165. En revanche, il n'y a actuellement aucune limite séparative en bordure Ouest sur la partie Nord de la zone (parcelle ZI n°105), ni sur la partie Sud (parcelle ZI n°162), laissant une vue ouverte sur tout le secteur.



Boisement sur la partie Nord de la zone « Nord-Ouest) (Source : Envolis)



Haie sur la bordure, en limite avec la RN 165 (Source : Envolis)



Haie arborée en bordure Sud-Ouest de la zone
(Source : Envolis)



Absence de limite sur la parcelle située en partie
Sud de la zone « Nord-Ouest » (Source : Envolis)

- Le **secteur « Nord-Est »** présente quant à lui des haies arbustives et arborées sur ses façades Ouest et Nord, le long de la RN 165. Cette dernière peu dense, laisse apparaître le secteur depuis la voie express. La zone compte également plusieurs importantes haies sur talus à l'intérieur de son périmètre, ainsi qu'un talus nu en bordure Sud, offrant lui aussi une vue dégagée sur le site.



Talus nu en bordure Sud du secteur (Source : Envolis)



Bocage peu dense au Nord du secteur de projet,
en limite avec la RN 165.



Haie arbustive et arborée en bordure Ouest de la
zone (Source : Envolis)



Haie bocagère sur talus localisée au centre du
périmètre de la zone (Source : Envolis)



Enjeux :

- La préservation et la valorisation du maillage bocager, en périphérie et à l'intérieur de la zone d'activités, afin d'assurer une transition paysagère et écologique avec les espaces ruraux voisins.
- La maîtrise de l'impact visuel des extensions en lisière de zones agricoles et résidentielles, notamment par le maintien ou la reconstitution de haies et talus.



- L'organisation de franges d'articulation entre espaces urbanisés et espaces ruraux, garantissant une insertion harmonieuse et limitant les effets de rupture dans le paysage.
- La consolidation des limites physiques et végétales des secteurs d'extension, en particulier en bordure de la RN 165 et des voies locales, afin de réduire les perceptions directes sur les nouvelles constructions.

Etat initial du site de projet

2- Le contexte architectural et urbain

A- Patrimoine architectural

La commune de Saint-Évarzec compte 1 monument historique, localisé dans la moitié Sud de son territoire. Il s'agit du Menhir de Kerhuel, situé à environ 3,7 km au Sud-Ouest de l'assiette du site de projet.

Les zones d'extension projetées en bordure de la RN 165 sont également situées à environ 4 km au Sud du site inscrit le plus proche ('Chapelle de Kerdevot avec enclos et arbres et le placître et ses arbres') localisé sur la commune d'Ergué-Gabéric et à 6,75 km à l'Est du site classé le plus proche ('Sol et plantations du château de Lanroz') à Quimper.

Le secteur de projet ne présente donc aucune covisibilité avec des éléments architecturaux et patrimoniaux majeurs.

Enjeux : Aucun enjeu n'a été identifié.

B- Patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie (SRA) a identifié 13 sites de présomption de prescription archéologique sur la commune de Saint-Évarzec méritant de bénéficier d'une protection au titre du Code du Patrimoine. Il existe 2 types de catégories :

- Les **sites de « protection 1 »** : sites connus dont la valeur est à préciser ;
- Les **sites de « protection 2 »** : sites dont l'importance est reconnue.

Les deux zones d'extension situées en bordure de la RN 165 sont localisées sur des zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA). Ces sites archéologiques sont de « protection 1 ». De ce fait, le SRA devra être saisi lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme afin d'évaluer la valeur de ses terrains avant travaux.

Enjeux :

- La présence potentielle de vestiges archéologiques sur les zones ciblées.



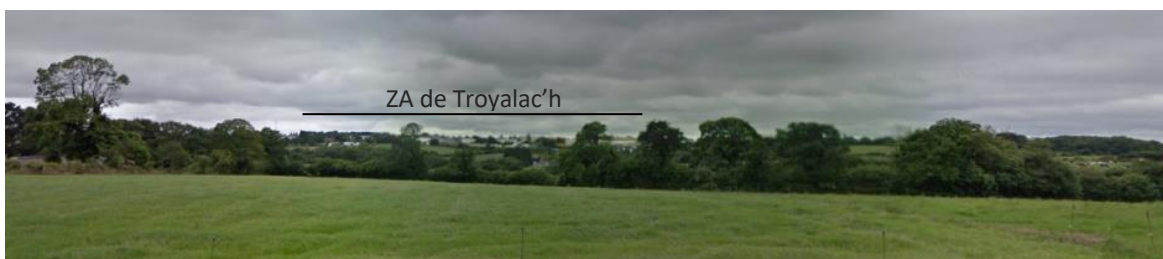
Etat initial du site de projet

3- Le contexte environnemental

A- Topographie

L'altitude moyenne de la zone d'activités de Troyalac'h Sud est comprise entre 80 et 100 m. Le dénivelé est particulièrement important dans la partie Sud-Ouest de la ZA. L'ensemble du secteur économique est situé sur un promontoire et domine les alentours. Néanmoins, le maillage bocager étant dense, il permet de limiter les vues sur le site. Depuis le Sud, les différentes zones d'activités et leurs extensions ne sont pas visibles.

En revanche, depuis l'échangeur RN 165 / RD 365 situé au Nord-Ouest du site de projet, la vue sur la ZA de Troyalac'h Ouest est plus importante.



Perspective sur la zone d'activités de Troyalac'h depuis la route de la Chapelle du Dreau au Nord-Est de la ZA



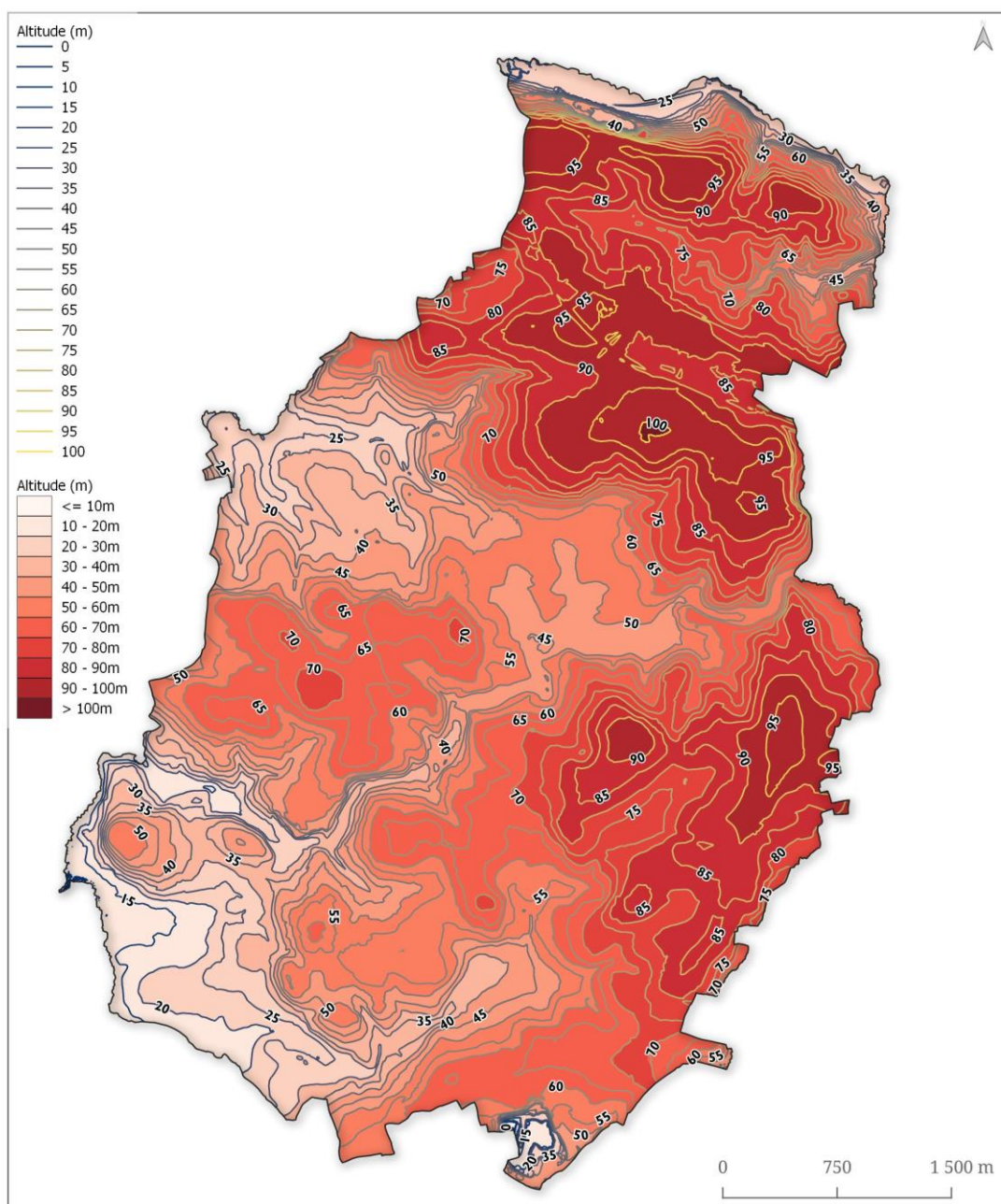
Perspective sur la zone d'activités de Troyalac'h depuis la route de Meil Dreau au Nord-Est de la ZA



Perspective depuis la route de Moustier Coat (voirie reliant la ZA au bourg de Saint-Évarzec)

(Source : Futur Proche)

État initial de l'environnement - LA TOPOGRAPHIE



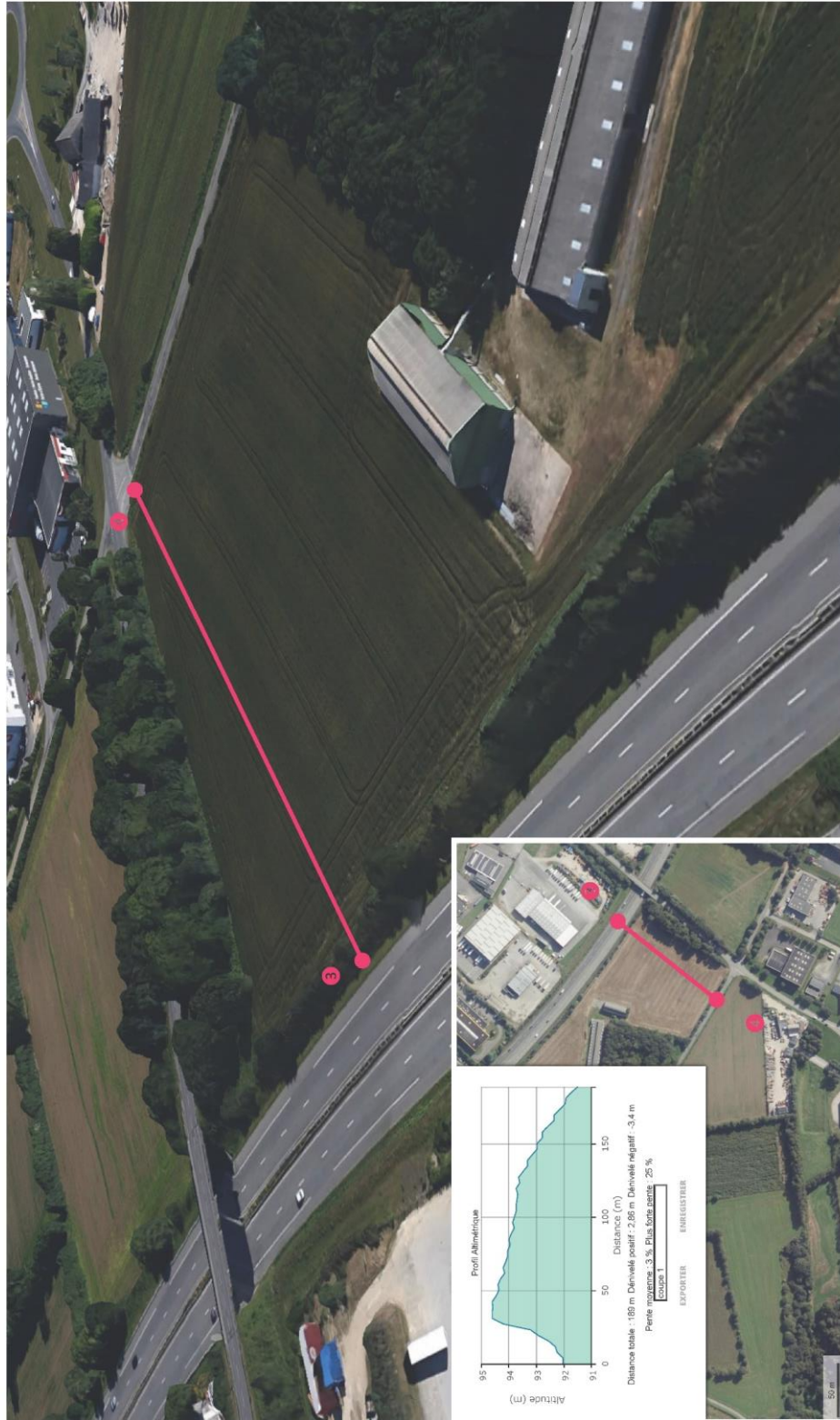
Source - RGE Alti (IGN) © janvier 2025



(Rapport de présentation – PLU de Saint-Evarzec)

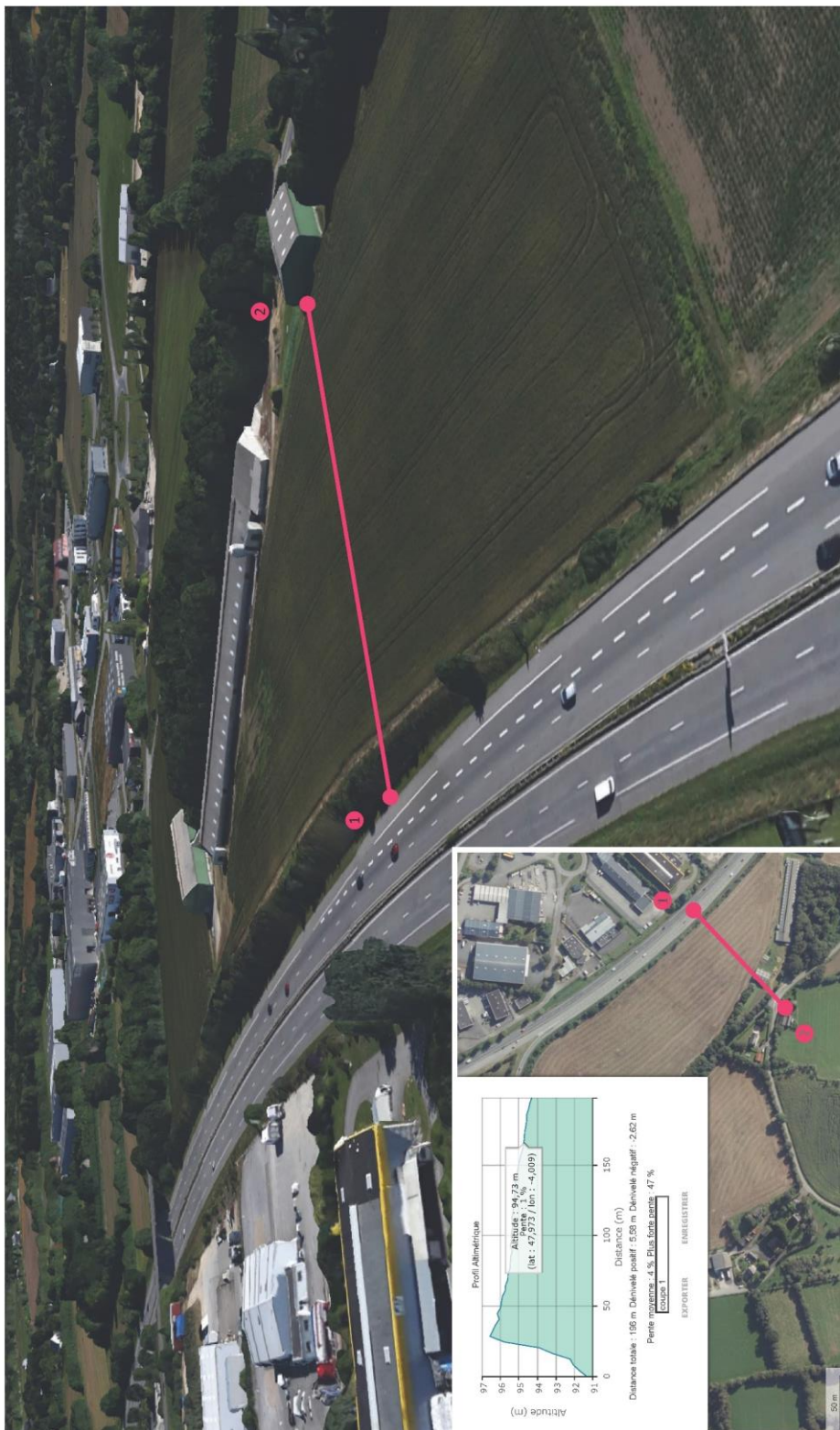
Par ailleurs, le **différentiel altimétrique entre la RN 165 et les sites d'extension** conditionne la perméabilité des vues sur le secteur (cf. profils altimétriques ci-après).

HYPOTHESE D'AMÉNAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE TROYALAC'H

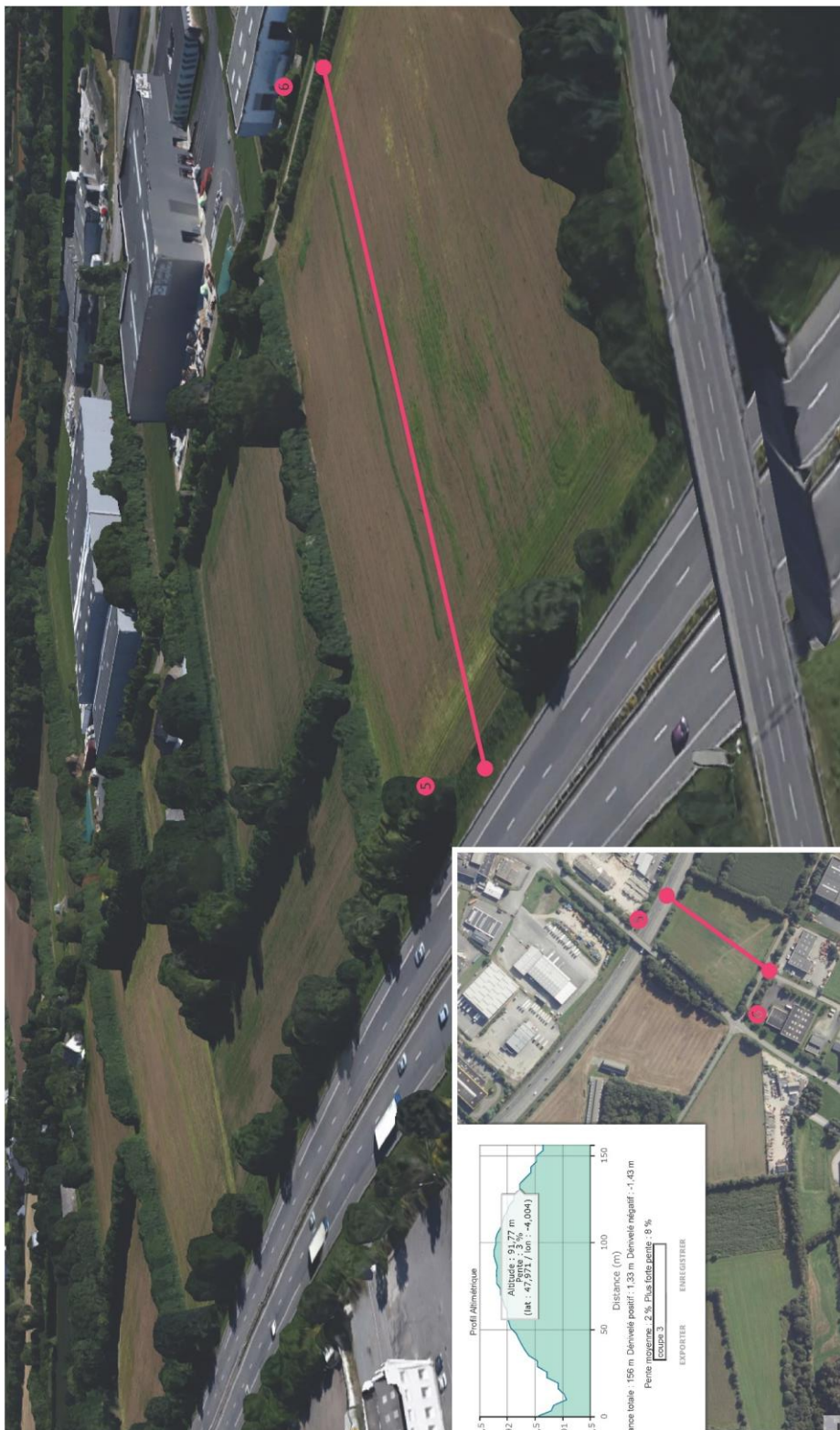




HYPOTHESE D'AMÉNAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE TROYALAC'H



HYPOTHESE D'AMENAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE TROYALAC'H



Enjeux :

- La faible déclivité des secteurs d'extension « Nord-Ouest » et « Nord-Est », ne générant pas de contrainte particulière en matière d'aménagement.
- Le différentiel altimétrique entre la RN 165 et les sites d'extension, qui conditionne la perméabilité des vues et constitue un facteur déterminant pour l'intégration paysagère du projet.

B- Géologie

La commune se situe sur les grandes failles du Massif armoricain allant de Quimper à Nantes. Au sein du bassin versant de l'Odet, deux domaines géologiques bien distincts sont recensés :

- Au Nord, le domaine centre-armoricain, où les roches sont les plus anciennes du secteur. Ce sont principalement des roches sédimentaires protérozoïques (2 milliards d'années) et paléozoïques (- 540 à - 245 millions d'années). On y retrouve essentiellement les schistes et grès primaires.
- Au Sud, le domaine Sud-armoricain, ce sont principalement des roches sédimentaires ordoviciennes (- 500 à - 435 millions d'années) très transformées (micaschistes et gneiss), ainsi que des roches plutoniques anciennes (granodiorites, granito-gneiss anté-hercyniens), bandes entrecoupées par les formations de micaschistes et gneiss.

Le site de projet se tient sur un socle de roches sédimentaires ordoviciennes, principalement composé de micaschistes mylonitiques de Kerangal et d'enclaves du granite de Pluguffan.

Enjeux :

- La prise en compte du socle géologique local, principalement constitué de micaschistes et de formations granitiques, afin d'assurer une adaptation des aménagements aux caractéristiques du terrain et de prévenir les contraintes constructives éventuelles.

C- Hydrographie

Aucun cours d'eau n'est identifié au sein des périmètres de sites de projets. Le cours d'eau le plus proche est localisé à 236 m au Sud-Ouest de l'assiette du secteur d'extension « Nord-Ouest » et 345 m à l'Ouest du secteur d'extension « Nord-Est ».



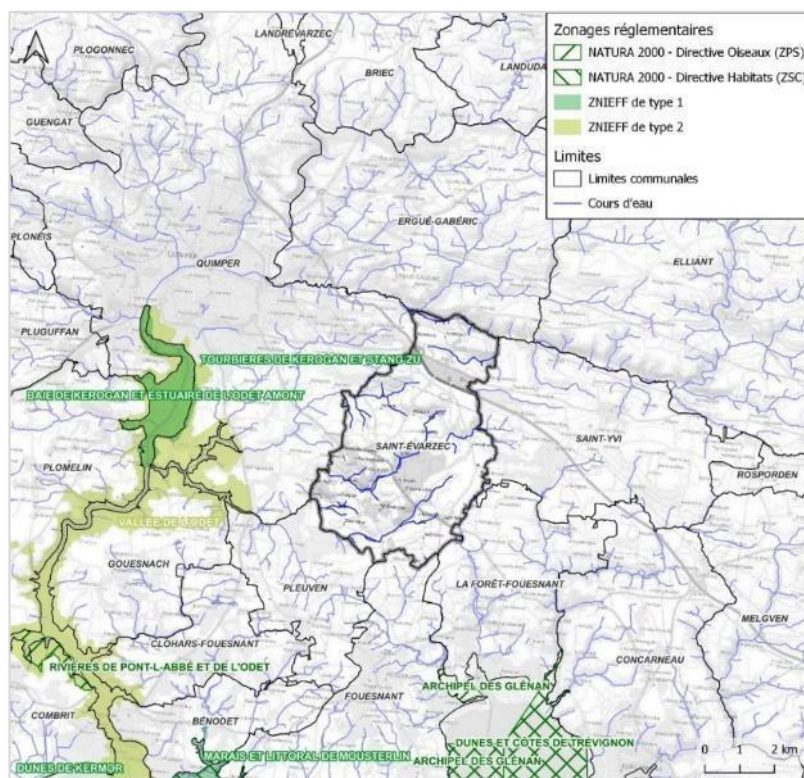
Enjeux :

- La préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, en limitant les risques de ruissellement et de pollution liés à l'imperméabilisation des sols, malgré l'absence de cours d'eau directement sur site.

D- Zonages d'inventaire du patrimoine naturel

Le site de projet n'est pas directement concerné par un zonage de protection ou un inventaire environnemental. Néanmoins, les zonages réglementaires les plus proches sont :

- La ZNIEFF de type 1 de la 'Baie de Kerogan et Estuaire de l'Odet amont' (FR530010394), située à environ 4 km de la commune ;
- La ZNIEFF de type 2 de la 'Vallée de l'Odet' (FR530014734), située à environ 1,7 km de la commune ;
- Le site Natura 2000 directive oiseaux 'Archipel des Glénan' (FR5310057), situé à environ 3 km au Sud de la commune.



Zonages réglementaires situés à proximité de la commune (Source : Futur Proche)

Enjeux : Pas d'enjeu particulier.

E- Zones humides

Aucune zone humide effective n'est identifiée sur le site du projet d'extension de la zone d'activités de Troyalac'h Sud.

Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Evarzec et en cohérence également avec la présente étude dérogatoire Loi Barnier, des sondages pédologiques ont été réalisés par le bureau d'études Envolis, spécialisé en environnement. Ils avaient pour objectif de vérifier la présence éventuelle de zones humides à l'intérieur des périmètres pressentis pour les extensions urbaines.

Le terrain a été réalisé par le BE en avril 2025, durant une période favorable à l'identification fiable des critères pédologiques caractéristiques des milieux humides. Toutefois, les réflexions menées parallèlement par la Communauté de Communes sur la localisation et le dimensionnement des zones d'extension ont continué d'évoluer jusqu'à l'été 2025. De ce fait, certaines parcelles nouvellement intégrées dans le périmètre d'étude n'ont pas pu faire l'objet de sondages, la période propice à la réalisation de carottages étant écoulée, ce qui aurait compromis la fiabilité des résultats.

Malgré cette limite, les sondages réalisés ont permis de conclure à l'absence de zones humides sur les secteurs initialement identifiés et validés pour l'extension urbaine. Ces éléments viennent ainsi étayer le présent dossier de justification, en assurant une meilleure prise en compte de la sensibilité environnementale du site.

Résultats des sondages pédologiques réalisés par Envolis :



Zone « Nord-Ouest » - Sondages effectués dans la partie Sud du périmètre d'extension, à proximité du cours d'eau.

Il ressort que les sondages effectués sont non caractéristiques de zone humide.

** La zone humide effective identifiée ci-contre par le Sivalodet correspond en réalité à un aménagement de gestion des eaux pluviales et en aucun cas à un milieu humide au sens du Code de l'Environnement.*



Zone « Nord-Est » - Sondages effectués dans la partie Ouest du périmètre d'extension.

Il ressort que les sondages effectués sont non caractéristiques de zone humide.

(Source : Envolis)

État initial de l'environnement - ZONES HUMIDES



Source - Forum des Marais Atlantiques © janvier 2025



Source : Rapport de présentation – PLU de Saint-Évarzec

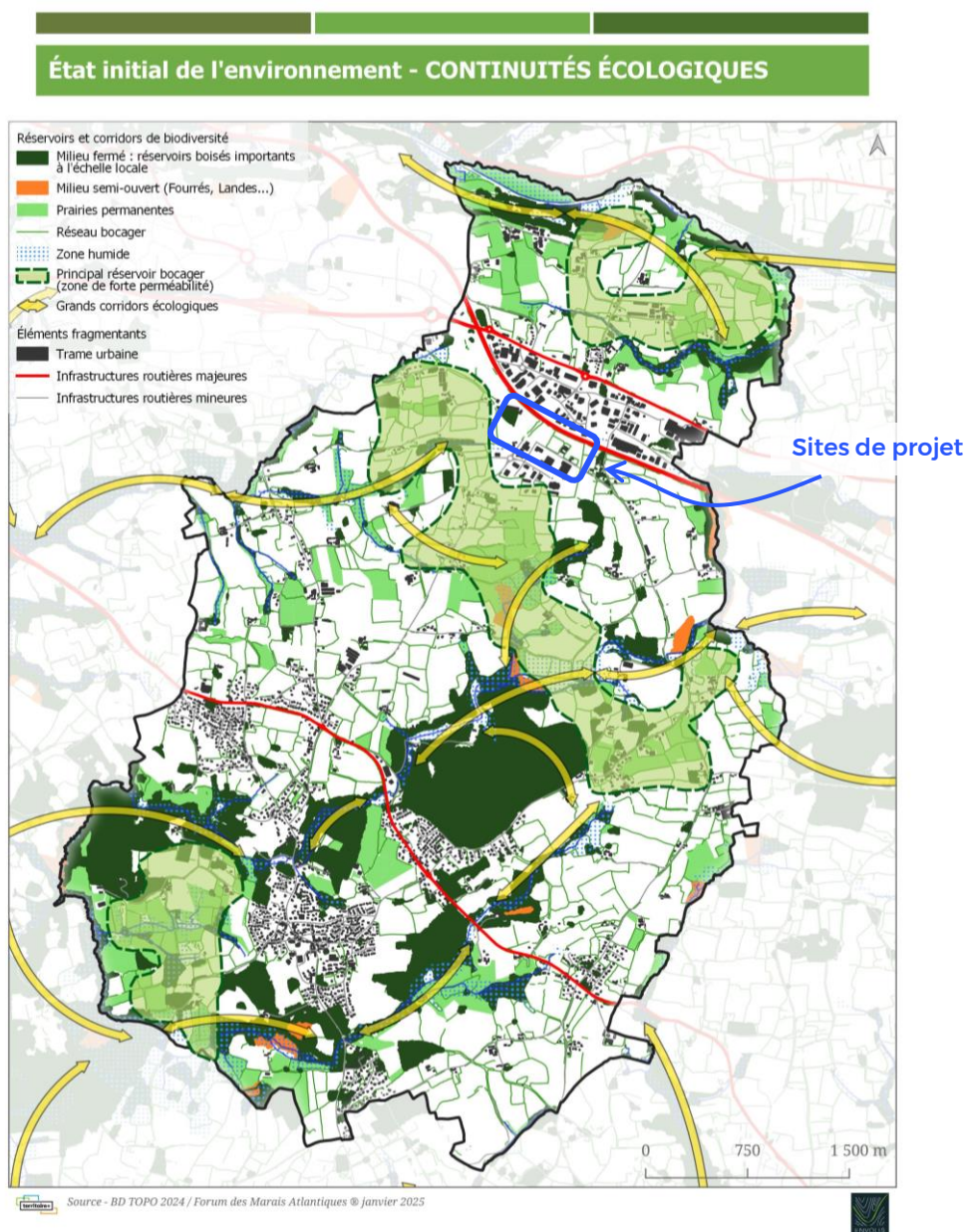
Enjeux :

- La confirmation de l'absence de zones humides sur le périmètre d'étude, conformément aux sondages pédologiques réalisés et aux critères du Code de l'Environnement.
- La préservation des milieux humides à proximité des secteurs d'extension projetés, au regard de la richesse que peut présenter les milieux humides pour la faune et la flore.

F- Continuités écologiques

Les deux zones d'extension projetées intègrent plusieurs linéaires bocagers ainsi que de petits boisements, localisés tant à l'intérieur de leur périmètre qu'en périphérie immédiate. Ces éléments contribuent au maillage bocager et boisé de la commune, identifié comme support de la trame verte et bleue, notamment en tant que réservoirs secondaires ou corridors de biodiversité à l'échelle locale.

Cependant, leur rôle fonctionnel dans la continuité écologique demeure limité. En effet, ces zones sont situées à proximité immédiate de la RN 165, infrastructure routière majeure, qui engendre une fragmentation écologique importante. Cette contrainte physique isole les secteurs concernés des principaux corridors écologiques et des grands réservoirs de biodiversité identifiés, atténuant ainsi leur contribution effective à la trame écologique territoriale.



(Rapport de présentation – PLU de Saint-Evarzec)

Enjeux :

- La préservation des linéaires bocagers et des boisements en tant que maillons locaux de la trame verte.
- La limitation et l'atténuation de l'effet de fragmentation accru en bordure d'infrastructures.

Etat initial du site de projet

4- Les risques et nuisances

A- Risques naturels

Inondation

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau.

➤ Inondations par remontée de nappes

L'inondation par remontée de nappes désigne une inondation provoquée par la montée du niveau de la nappe phréatique jusqu'à la surface du sol.

Ce risque est présent sur la commune de Saint-Évarzec, mais de manière variable. En effet, le risque est faible sur la majeure partie du territoire. Les sites de projet ne sont pas concernés par ce risque et sont relativement éloignés des zones sujettes aux inondations de cave.

Enjeux : Enjeu nul, les sites de projets n'étant pas directement impactés par ce risque.

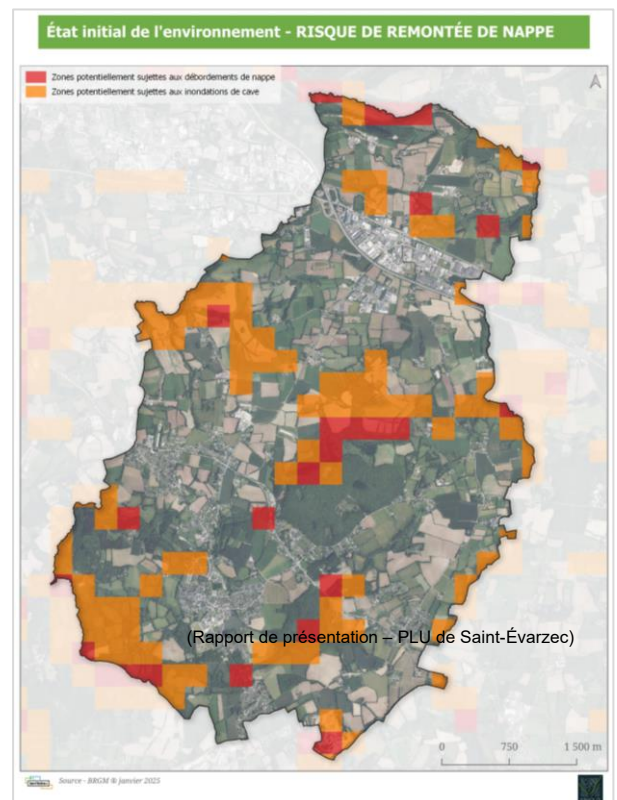
➤ Inondations par ruissellement des eaux pluviales et débordement des cours d'eau

Ce type d'inondation a lieu lorsque lorsqu'un cours d'eau déborde de son lit habituel.

Le Jet s'écoulant au Nord présente un risque de débordement. Son lit majeur en cas de crue centennale est susceptible d'inonder certaines parcelles en limite Nord de la commune.

La commune de Saint-Évarzec est concernée par un **Atlas de Zone Inondable (AZI)** (29DREAL20150007 – AZI hydrogéomorp.ODET JET STEIR). Elle fait également l'objet d'un **programme d'actions de prévention des inondations (PAPI)** depuis le début des années 2000. La mise en place d'un PAPI Odet III pour la période 2024- 2032 est en cours d'instruction. Toutefois, il n'existe pas de Plan de prévention du risque inondation (PPRI) sur le territoire communal.

Enjeux : Enjeu nul, les sites de projets n'étant pas directement impactés par ce risque.



Radon

Le radon est un Gaz radioactif incolore et inodore qui provient de la chaîne de désintégration de l'uranium d'une part, et de celle du thorium d'autre part, deux éléments naturellement présents dans les roches du sol.

Il est présent le plus souvent à faibles taux, mais sa concentration est plus élevée dans les régions aux sous-sols granitiques ou volcaniques. Les personnes qui résident dans ces régions doivent être vigilantes : le radon représente un risque dans les espaces clos mal ventilés. Il peut s'infiltrer dans les maisons (via des fissures, des passages de canalisations...) et s'y accumuler. Le code de la santé publique fixe le niveau de référence en radon à 300 Bq/m3 en moyenne annuelle dans les immeubles bâtis.

La commune de Saint-Évarzec, comme l'ensemble de la région Bretagne, présente un risque potentiel important au radon et est donc catégorisée 3.

Enjeux :

- Enjeu fort en raison du classement de la commune en catégorie 3. Il est impératif de prendre ce risque en compte pour les futurs aménagements et de tenir compte des recommandations adressées par l'administration

Risques de mouvements de terrain

► Séisme

Le risque sismique est la combinaison entre l'aléa sismique en un point donné et la vulnérabilité des enjeux qui s'y trouvent exposés (personnes, bâtiments, infrastructures...). L'importance des dommages subis dépend ainsi très fortement de la vulnérabilité des enjeux à cet aléa.

S'il est impossible d'agir pour limiter l'ampleur ou l'occurrence des séismes, il est possible en revanche, d'augmenter la résistance des enjeux exposés : c'est l'objectif de la réglementation parasismique. Cinq zones de sismicité sont définies en France allant de très faible (1) à forte (5). Le département est reconnu en zone de sismicité faible (niveau 2). Cette zone de sismicité impose des règles de construction parasismique aux bâtiments et ponts « à risques normal » (art. R.563-5 du Code de l'environnement).

La commune se situe en zone de sismicité « faible » imposant des règles de construction parasismique aux ouvrages pour lesquels les conséquences d'un séisme sont circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat (« à risque normal »).

Enjeux :

- Enjeu faible. La classification en zone de sismicité faible (2) implique que des mesures préventives spécifiques soient obligatoires à l'égard des bâtiments.

► Cavités souterraines et éboulements

Aucune cavité souterraine n'est recensée sur le territoire de Saint-Evarzec.

Enjeux : Aucun enjeu.

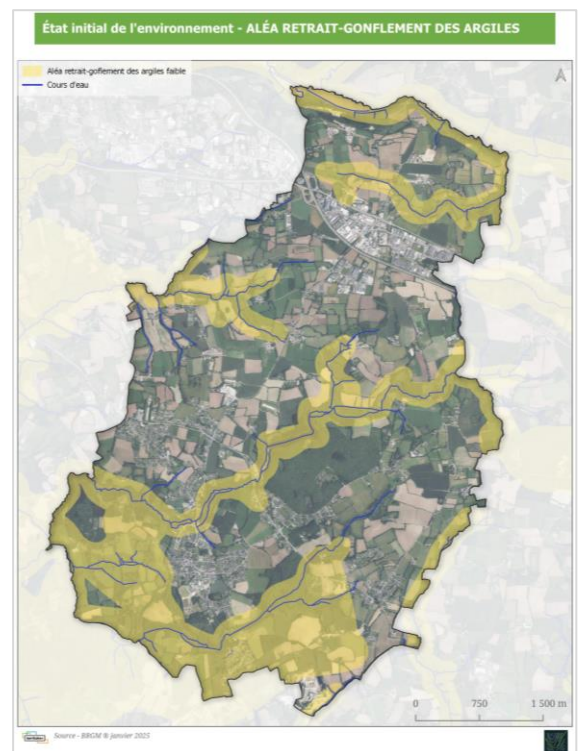
► Aléas et retrait-gonflement des argiles

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles peut engendrer des dégâts sur les bâtiments notamment sur les maisons individuelles en raison de leurs fondations superficielles.

L'argile présente en effet la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est asséché, un certain degré d'humidité le fait se transformer en un matériau plastique et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner, en fonction de la structure particulière de certains minéraux argileux, de variations de volume plus ou moins conséquentes : fortes augmentations de volume (phénomène de gonflement) lorsque la teneur en eau augmente, et inversement, rétraction (phénomène de retrait) en période de déficit pluviométrique marqué.

Plusieurs secteurs de la commune, notamment le long des cours d'eau, sont sujets à un aléa faible de retrait gonflement des argiles. Néanmoins, les sites de projet étudiés, ne sont eux pas impactés par ce risque.

Enjeux : Enjeu nul, les sites de projets n'étant pas directement impactés par ce risque.



(Rapport de présentation – PLU de Saint-Evarzec)

Risques tempête

Le risque tempête constitue l'un des risques naturels caractéristiques du Finistère. En moyenne, 2 à 3 tempêtes sont observées chaque année, dépassant les 110 km/h. Les communes littorales sont les plus exposées.

Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89km/h (soit 48 nœuds, degré 10 de l'échelle de Beaufort). Elle peut se traduire par des vents violents, des pluies potentiellement importantes, des hauteurs de vagues importantes (un vent de 50 nœuds (90km/h) peut engendrer des vagues d'une hauteur de 9m) et des modifications du niveau normal de marée.

Par sa proximité avec le littoral, Saint-Évarzec est concernée par le risque tempête. Ce risque concerne essentiellement les dégâts pouvant être occasionnés par les fortes rafales.

Enjeux : La prise en compte du risque tempête, caractéristique du Finistère, afin de limiter la vulnérabilité des aménagements et des activités face aux effets des vents violents et des intempéries associés.

B- Risques technologiques

➤ Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

19 ICPE sont situées sur la commune de Saint-Évarzec. Elles sont essentiellement de nature industrielle (notamment alimentaire) et agricole. Un nombre important de ces ICPE sont localisés dans la ZA de Troyalac'h. Elles sont majoritairement localisées dans la ZA au Nord de la RN 165, à proximité des sites de projet.

Enjeux :

- La prise en compte de la présence d'installations classées (ICPE) à proximité immédiate des sites, afin de garantir la compatibilité des futures extensions avec les exigences de sécurité, de santé publique et de protection de l'environnement.

➤ Classement SEVESO

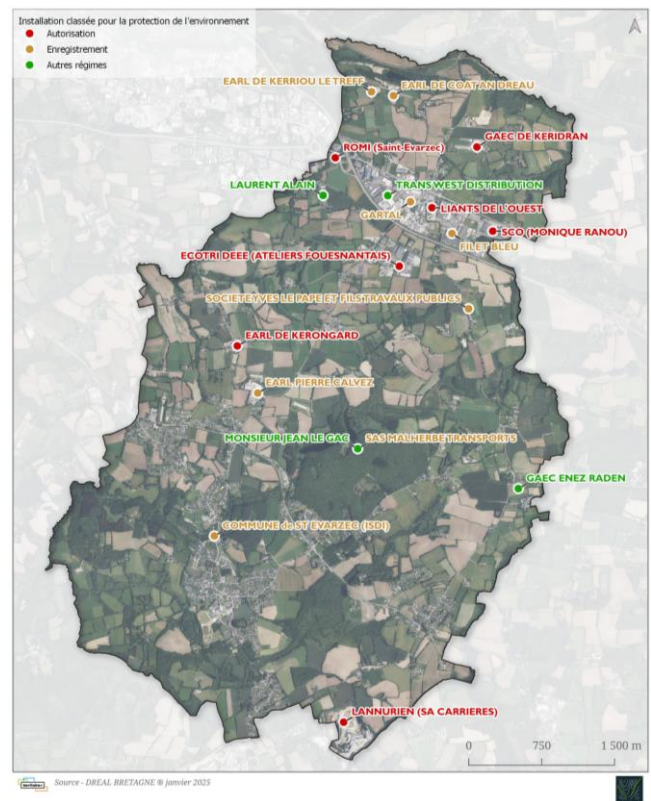
Certains établissements industriels, au regard des substances dangereuses qu'ils présentent, sont concernés par la Directive SEVESO. Cette dernière prévoit les mesures de sécurité et procédures afin de faire face aux risques des activités industrielles dangereuses.

Aucune installation sur la commune n'est classée SEVESO, mais deux sont référencées comme manipulant des substances et mélanges dangereux (Liants de l'Ouest et SCO). Ces deux ICPE sont localisées au sein de la ZAE de Troyalac'h. Par ailleurs la commune n'est concernée par aucun PPRT ou PPRM.

Enjeux :

- La prise en compte de l'absence d'établissement classé SEVESO sur la commune, tout en intégrant la présence d'installations manipulant des substances dangereuses au sein de la ZAE de Troyalac'h, afin d'assurer la compatibilité des aménagements avec la réglementation en vigueur.

État initial de l'environnement - ICPE



(Rapport de présentation – PLU de Saint-Évarzec)

➤ Le transport de matière dangereuse

Le risque transport de marchandises dangereuses (ou risque TMD), est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, fluviale, maritime ou par canalisation. Le risque lié aux canalisations est un risque fixe (à rapprocher des risques liés aux installations classées), alors que celui lié aux transports modaux (routiers, ferroviaires, fluviaux et maritimes) est un risque mobile par nature et couvert par un régime réglementaire totalement différent.

La commune de Saint-Évarzec n'est pas concernée par des canalisations transportant des matières dangereuses. Les principales voies de circulation peuvent néanmoins présenter un risque plus important d'accident lors du transport de matières dangereuses. La RN 165 / E10, la ZAE de Troyalac'h, ainsi que la voie ferrée Quimper-Lorient au Nord sont les secteurs représentant le principal risque TMD sur la commune. Les infrastructures secondaires telles que la RD 765 (au Nord) et la RD 783 peuvent également constituer un risque faible. Le risque TMD sur la commune est donc globalement modéré et se concentre principalement aux abords de la ZAE de Troyalac'h.

Enjeux :

- La prise en compte du risque lié au transport de matières dangereuses, principalement concentré autour de la RN 165 et de la ZAE de Troyalac'h, afin de garantir la compatibilité des aménagements avec les exigences de sécurité et de protection des populations.

C- Nuisances

Sites et sols pollués

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement (*source : Géorisques*). Ces sites et sols pollués sont répertoriés dans deux bases de données :

- BASOL** : base de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ;
- BASIAS** : inventaire historique de sites industriels et activités de services. L'inscription d'un site dans la base de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à cet endroit.

8 sites et sols pollués type BASIAS sont présents sur la commune. Ils correspondent essentiellement à des ateliers automobiles et des garages. 3 d'entre eux sont notamment localisés dans la ZA de Troyalac'h Nord. Le secteur de projet n'est pas concerné.

Nuisances sonores

La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique de protection contre le bruit des transports obligeant les maîtres d'ouvrage d'infrastructures à prendre en compte les nuisances sonores dès la construction de voies nouvelles ou lors de la modification de voies existantes ainsi que les constructeurs de bâtiments à prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté.

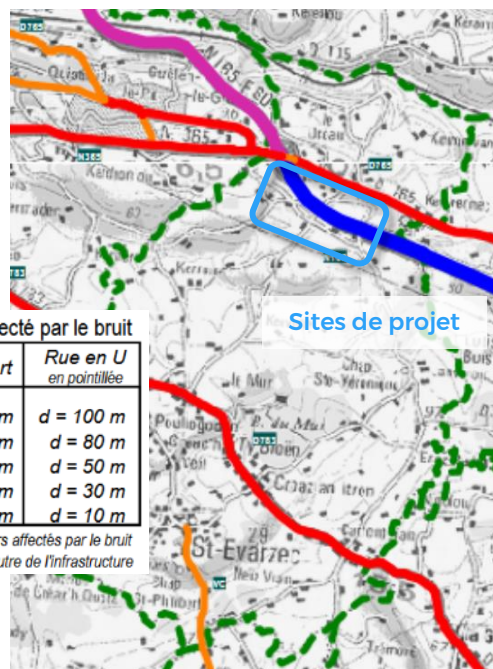
La commune de Saint-Évarzec compte plusieurs infrastructures routières catégorisées comme générant des nuisances sonores : RN 165 (C1 et 2), RD 765 (C3 et 4), RD 365 (C3), RD 783 (C3) et Rue d'Armor/Route de Fouesnant (C4).

Source : Classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Finistère

Classement au bruit des infrastructures

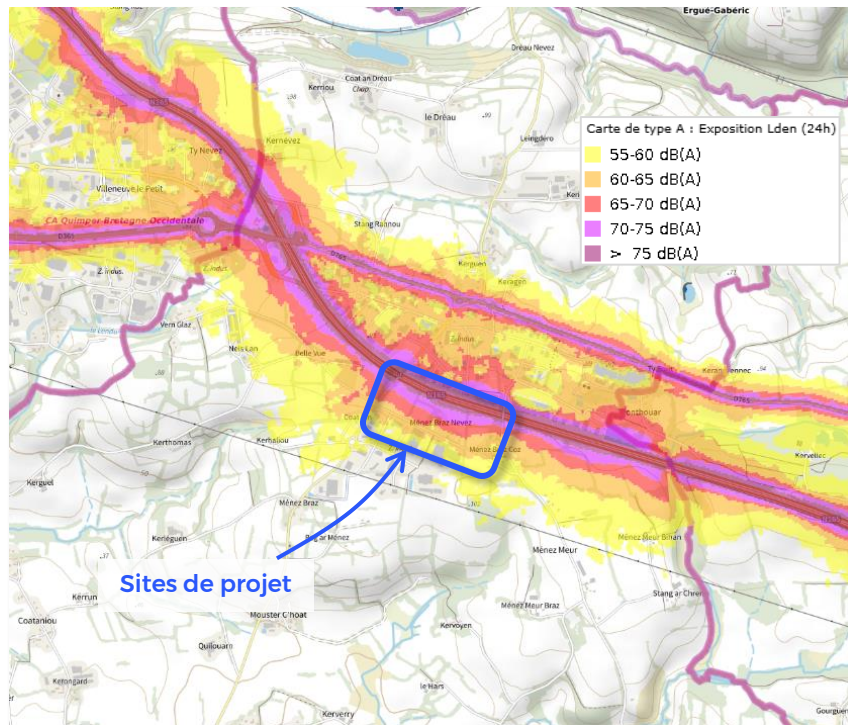
	Secteur affecté par le bruit	
	Tissu ouvert	Rue en U en pointillée
Catégorie 1	d = 300 m	d = 100 m
Catégorie 2	d = 250 m	d = 80 m
Catégorie 3	d = 100 m	d = 50 m
Catégorie 4	d = 30 m	d = 30 m
Catégorie 5	d = 10 m	d = 10 m

d = largeur maximale en mètre des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure



Un autre outil est la « Carte de bruit ». Il s'agit d'un outil de connaissance et de suivi des impacts sonores liés à certaines infrastructures routières, autoroutières ou ferroviaires, et constatés dans certaines agglomérations de plus de 100 000 habitants. Elles aident à évaluer et prévoir l'évolution de l'impact sonore aux abords de ces infrastructures et agglomérations.

En raison de sa proximité avec l'axe de la RN 165, le site de projet est particulièrement impacté au niveau sonore par cette infrastructure routière.



Extrait carte stratégique du bruit – 4ème échéance (Source : DDTM 29)

Enjeux :

- La maîtrise de l'exposition sonore du site liée à la proximité de la RN 165, afin de limiter les nuisances pour les usagers et de garantir la conformité aux exigences réglementaires en matière de bruit.

Qualité de l'air

L'indice Atmo est un indicateur pour prévoir chaque jour la qualité de l'air. Il est défini pour chaque commune grâce aux outils de l'observatoire (inventaire spatialisé, mesure, modélisation) sur une échelle de 6 qualificatifs et prend en compte 5 polluants : NO₂, O₃, SO₂, PM₁₀ et PM_{2.5}. L'indice français Atmo est représentatif de la pollution ambiante, dite "pollution de fond". Il ne prend pas en compte les phénomènes de proximité (automobile et industrielle), ni les polluants non réglementés, les particules ultrafines ou les pollens.

La station la plus proche de la commune de Saint-Évarzec est localisée à Quimper. La qualité de l'air sur l'agglomération quimpéroise a été déterminée comme globalement moyenne en 2023 (AirBreizh).

Enjeux :

- La prise en compte d'une qualité de l'air globalement moyenne sur l'agglomération quimpéroise, afin de limiter les émissions liées à l'extension de la zone d'activités et de contribuer à l'amélioration de la qualité atmosphérique locale.

Pollution lumineuse

Les villes, la plupart des grandes infrastructures routières et les activités humaines en général génèrent une lumière artificielle nocturne qui forme des halos lumineux, dépassant souvent 40 à 400 fois la lumière naturelle de la nuit (celle produite par les étoiles et la lune). Cette lumière artificielle est une source de pollution lumineuse à la fois pour l'homme mais aussi, et surtout, pour la faune et la flore. En effet, la lumière artificielle provoque une perte et une fragmentation des habitats et affecte les déplacements des espèces animales telles que les chauves-souris, les oiseaux nocturnes, petits et grands mammifères nocturnes.

L'association AVEX a réalisé des cartes de pollution lumineuse à l'échelle métropolitaine en s'appuyant sur l'artificialisation du sol, l'altitude ou encore sur la présence de forêts ou d'océans. L'interprétation se base sur le principe que plus un sol est artificialisé,



plus la concentration humaine est importante et donc que la lumière émise est conséquente. N'est donc pas pris en compte, les démarches engagées par certaines collectivités pour réduire leur éclairage public ou contrôler celui issu des enseignes et panneaux publicitaires.

La pollution lumineuse en centre bourg de Saint-Évarzec peut être considérée comme modérée (AVEX). En-dehors elle est globalement faible. Il faut ajouter que la plus grosse source de pollution lumineuse à l'échelle intercommunale est située sur la ville de Quimper, à une quinzaine de kilomètres.

Enjeux :

- La maîtrise des nuisances lumineuses générées par l'extension de la zone d'activités, afin de limiter leurs impacts sur la faune, la flore et le cadre de vie, dans un contexte communal globalement peu exposé.

Etat initial du site de projet

5- Les infrastructures, réseaux et la sécurité

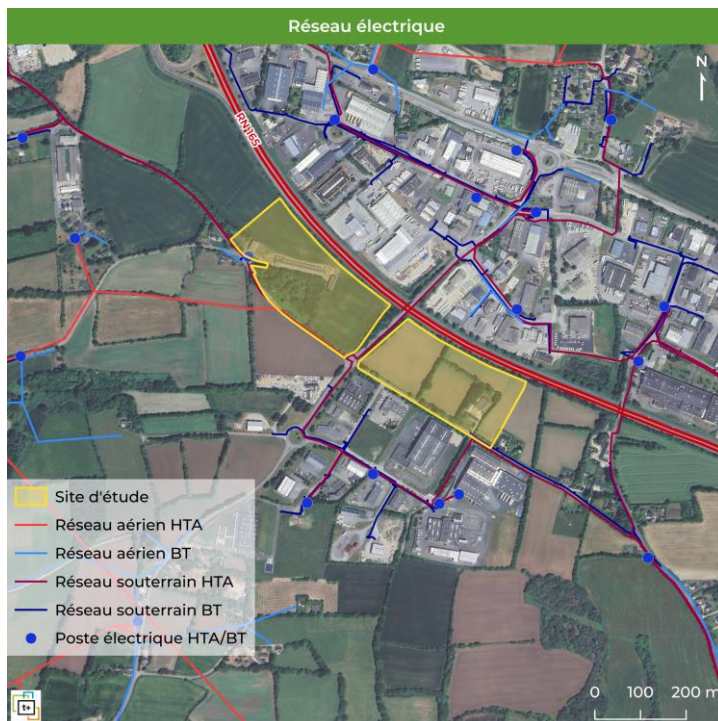
A- Réseau électrique

Le territoire de Saint-Évarzec est fourni en électricité par le réseau d'EDF. Un ensemble de lignes aériennes et souterraines, gérées par Enedis, dessert la commune.

La zone d'activités de Troyalac'h et notamment sa partie Sud, étant déjà desservie par le réseau haute tension (HTA) et basse tension (BT), le raccordement du site de projet sera aisé.

Enjeux :

- Pas d'enjeu particulier, du fait de l'existence du réseau électrique à proximité immédiate des secteurs de projet.

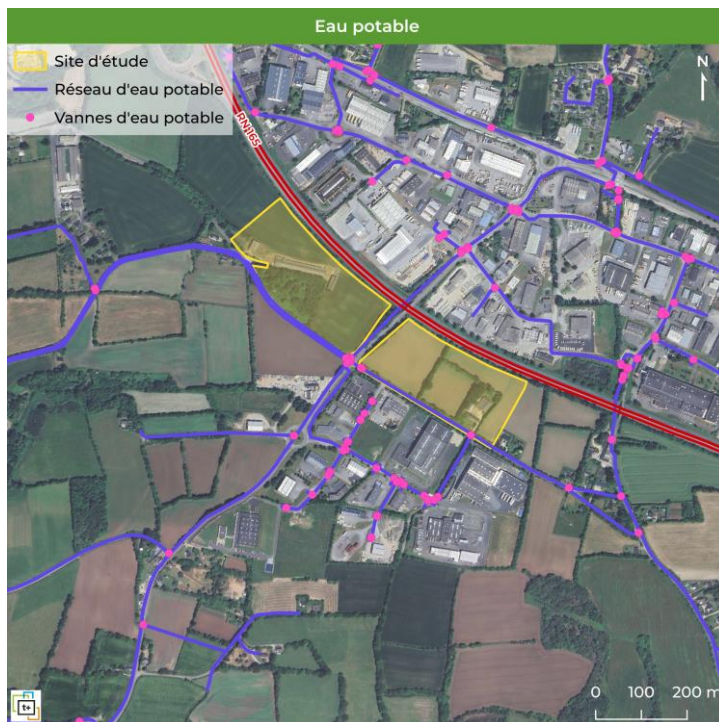


B- Eau potable

La production et la distribution en eau potable sur la commune de Saint-Évarzec est assurée par la CCPF. L'EPCI dispose de plusieurs stations de captage en eau potable qui permettent de subvenir à une partie de la consommation en eau potable de l'intercommunalité.

Toutefois la production locale d'eau potable n'étant pas suffisante pour subvenir aux besoins de la commune, l'alimentation en eau potable est sécurisée par des interconnexions avec le Syndicat de l'Aulne, la commune de Saint-Yvi et QBO.

A l'échelle de la ZAE, quelques problèmes d'adduction en eau sont actuellement rencontrés en raison d'un réseau fragilisé. La zone n'étant pas autonome, les apports en eau sont effectués depuis Châteaulin.



Saint-Évarzec compte une station de captage Lanvéron/Trouarn sur l'Est de son territoire et recoupe également le périmètre de protection de captage de la station de Créac'h Quéta (Pleuven), au Sud-Ouest. Les sites de projet ne sont concernés par aucun de ces périmètres de protection de captage.

Enjeux :

- L'assurance d'un apport en eau potable suffisant pour les deux zones d'extension faisant l'objet de l'étude dérogatoire et de manière générale à l'échelle de l'ensemble de la ZA et des autres secteurs extensions projetés.

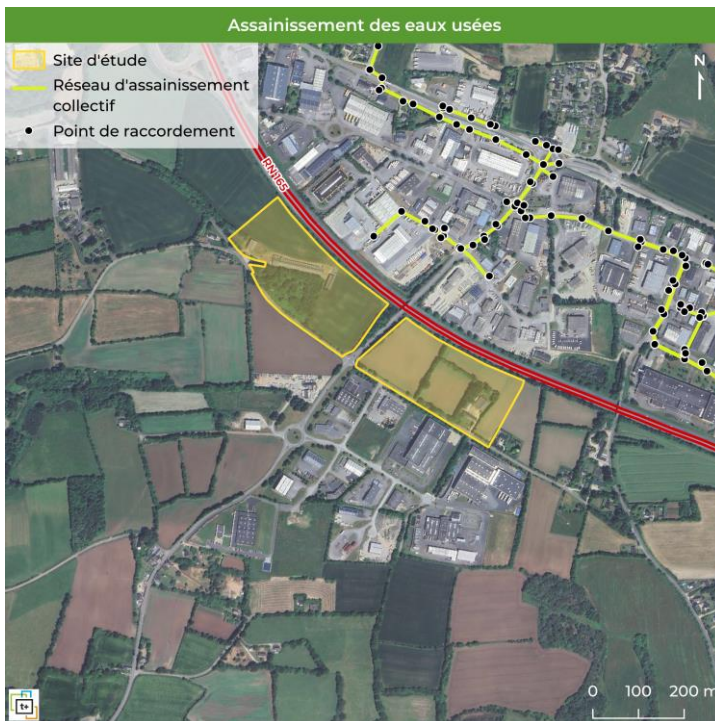
C- Assainissement des eaux usées

La CCPF assure la compétence d'assainissement collectif sur les 7 communes de son territoire.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la gestion du service d'assainissement collectif des communes de Clohars-Fouesnant, Gouesnac'h, Pleuven et Saint-Evarzec est déléguée à la société SAUR par un contrat de délégation d'une durée de 8 ans, avec une échéance au 31 décembre 2026.

En 2023 la collecte des effluents a été jugée conforme sur l'ensemble du territoire aux prescriptions nationales issues de la directive ERU et aucun point noir n'a été identifié sur l'ensemble du périmètre communautaire.

Le territoire communautaire compte 3 stations d'épuration pour un total de 92 000 équivalents-habitants. La CCPF présente une capacité en assainissement des eaux usées largement supérieure à la demande actuelle.



Le service de collecte et de traitement collectif dont dépend Saint-Evarzec est jugé efficace et conforme aux attentes réglementaires.

Actuellement, le réseau d'assainissement collectif n'est présent qu'au niveau des espaces urbanisés à vocation résidentielle, soit dans le bourg et les autres secteurs (Créach Veïl/Poullogoden, L'Arbre du Chapon/Croas Kerhornou, Kroaz an Intron/Ti Broën et Menez Rohou) ainsi que dans la ZAE de Troyalac'h Nord.

En revanche, les ZA de Troyalac'h Sud et Ouest ne bénéficient pas aujourd'hui d'un raccordement à l'assainissement collectif.

Enjeux :

- La mise en place de solutions adaptées de traitement et de gestion des eaux usées, compte tenu de l'absence de raccordement de la zone d'extension au réseau d'assainissement collectif.

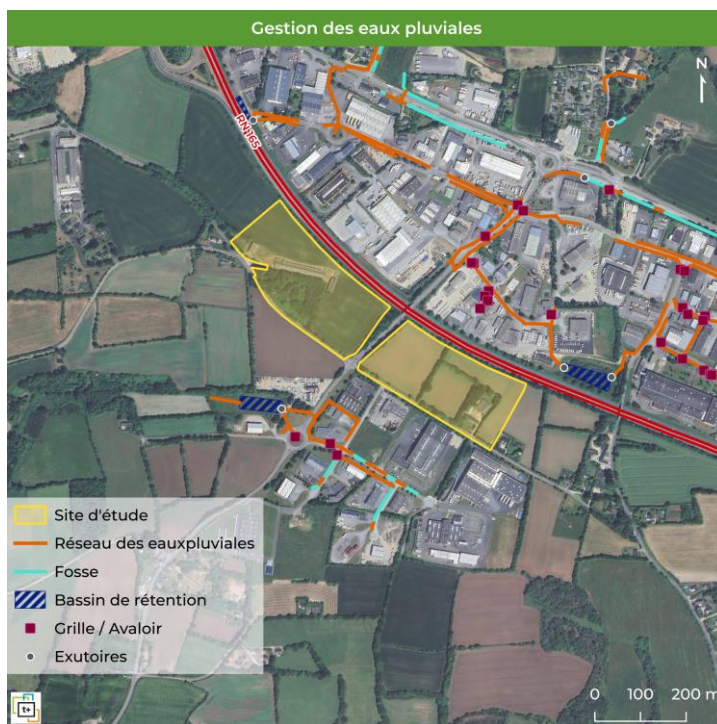
D- Gestion des eaux pluviales

La commune de Saint-Évarzec possède un réseau de canalisations souterraines d'assainissement des eaux pluviales. Ce réseau est présent essentiellement au niveau des espaces urbanisés du territoire, à savoir le centre-bourg, les autres secteurs urbanisés à vocation résidentielle (Créach Veïl/ Poullogoden, L'Arbre du Chapon/ Croas Kerhornou, Kroaz an Intron/ Ti Broëñ, Menez Rohou et Carn Yan), ainsi qu'au niveau de la ZAE de Troyalac'h Nord et Sud.

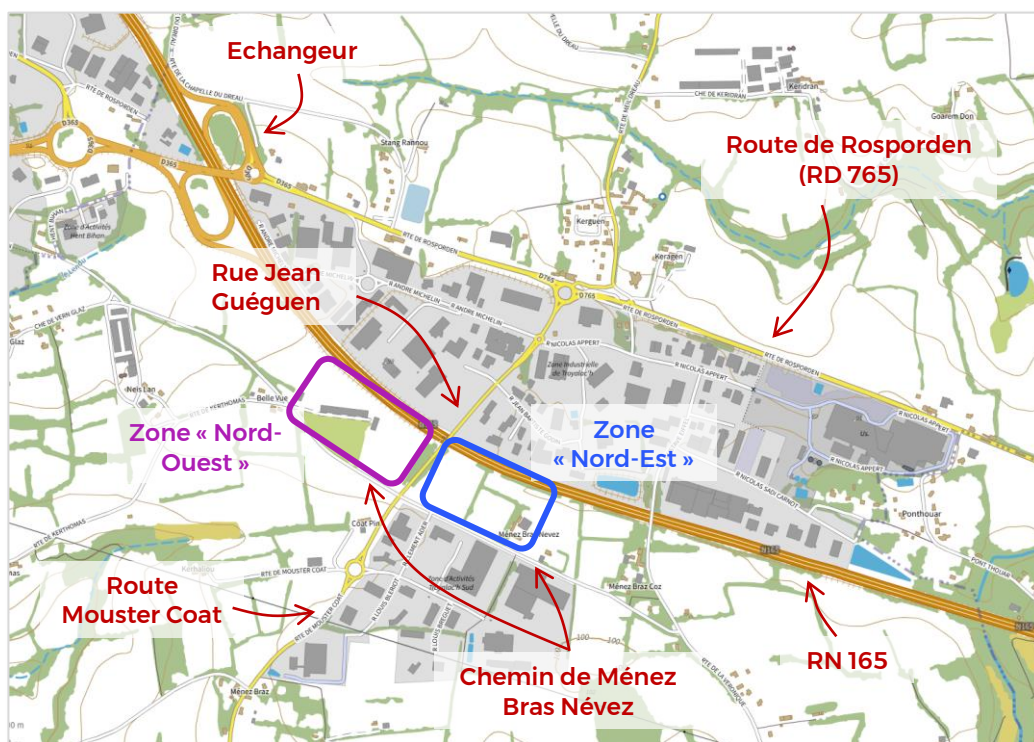
Les sites de projet bénéficient ainsi d'une proximité avec plusieurs installations de gestion des eaux pluviales déjà existantes au sein de la zone d'activités.

Enjeux :

- La maîtrise du ruissellement et de l'imperméabilisation induits par l'extension de la zone d'activités, en articulation avec les dispositifs existants, afin de prévenir les risques d'inondation et de pollution diffuse.



E- Réseaux viaires et accessibilité



Desserte routière et réseau viaire du parc d'activité de Troyalac'h et ses abords (Source : IGN)

► La desserte viaire des sites de projet

Les deux zones d'extension « Nord-Ouest » et « Nord-Est » projetées sont localisées au sein de la zone de Troyalac'h Sud et sont chacune desservies par le chemin de Ménez Bras Névez, qui les bordent sur leurs façades Sud.

► L'accessibilité aux zones de projet

- Depuis le centre-bourg, situé au Sud de la zone d'activités de Troyalac'h, les secteurs de projet sont accessibles via la route de Mouster Coat qui remonte du Sud de la commune.
- Depuis la ZA de Troyalac'h Nord, l'accès se fait depuis la rue de Jean Guéguen, qui traverse la ZAE en son centre du Nord au Sud, et traverse la RN 165 grâce au pont qui la surplombe.
- Depuis la RN 165, il faut emprunter l'échangeur situé à l'Ouest de la ZA Troyalac'h Nord, puis rejoindre la rue de Jean Guéguen via la RD 765 (route de Rosporden) qui longe la ZAE sur sa façade Nord.

À ce jour, les aménagements en faveur des mobilités douces au sein de la zone d'activités restent très limités, voire sont inexistants. L'organisation de l'espace est largement dominée par la circulation automobile, les véhicules motorisés occupant une place prépondérante dans les déplacements quotidiens. L'absence d'infrastructures dédiées aux piétons et aux cyclistes constitue ainsi un frein au développement d'alternatives de déplacement plus durables au niveau de la ZAE de Troyalac'h.



Le chemin de Ménez Bras Névez bordant le Sud de la zone d'extension « Nord-Ouest »
(Source : Futur Proche)

Les axes routiers traversant la zone d'activités économiques de Troyalac'h font aujourd'hui l'objet d'un trafic routier soutenu, principalement par les automobilistes. Le chemin de Ménez Bras Névez qui longe les deux secteurs d'extension projetés est fréquemment utilisé comme itinéraire de contournement pour accéder à Quimper, permettant d'éviter les congestions régulières observées sur la RN 165 et la RD 765.

Toutefois, cette voie reste inadaptée à un trafic important : sa chaussée étroite, l'absence de marquage au sol et de dispositifs de sécurité la rendent vulnérable à une intensification des flux. Le développement de la zone d'activités entraînera mécaniquement une augmentation des déplacements motorisés à l'intérieur et aux abords de la ZAE, accentuant la pression sur ces infrastructures routières.

Il conviendra donc de porter une attention particulière à la régulation du trafic et à l'amélioration de la sécurité, notamment pour les usagers vulnérables, dans une perspective d'aménagement équilibré et durable.

Enjeux :

- La maîtrise de l'augmentation des flux motorisés générés par l'extension de la zone d'activités, afin de garantir la sécurité et la fluidité de la circulation sur les axes de desserte.
- L'amélioration de l'accessibilité interne et externe à la zone d'activités, en renforçant les connexions avec les infrastructures routières existantes.
- Le développement d'aménagements en faveur des mobilités douces, aujourd'hui quasi inexistantes, afin d'assurer une desserte équilibrée et durable.



Etat initial du site de projet

6- L'analyse règlementaire

A- Le zonage et prescriptions en vigueur

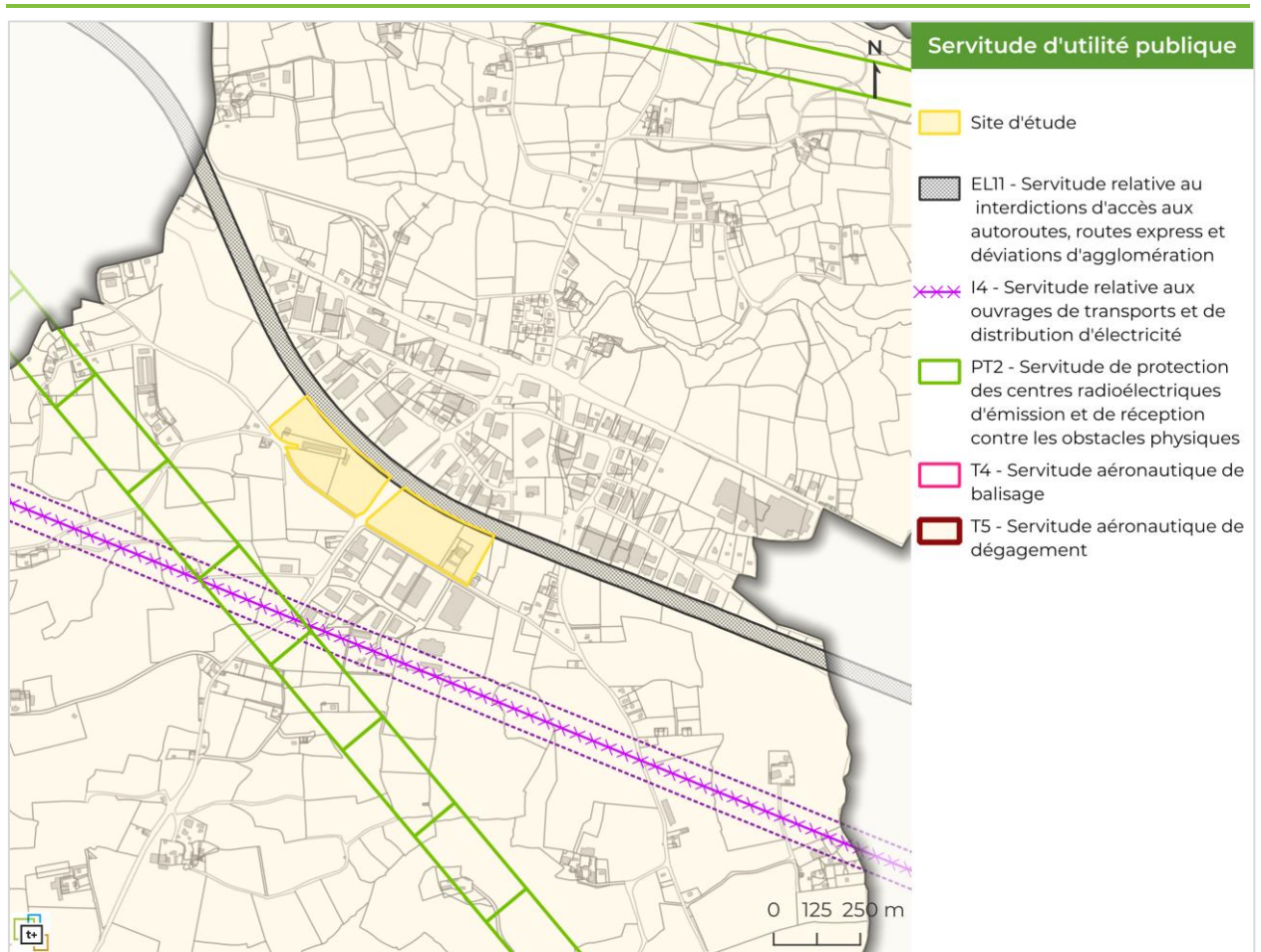
La commune de Saint-Évarzec ne disposant actuellement pas de document d'urbanisme, son urbanisation est donc soumise au Règlement National de l'Urbanisme (RNU).

La RN 165 est identifiée comme route classée à grande circulation au titre du décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009. Par conséquent, hors espace urbanisé, une marge de recul de 100 m s'applique de part et d'autre l'axe de cette voirie.

B- Les servitudes d'utilité publique

Le site de projet est impacté par les servitudes suivantes :

SUP	Oui	Non
AC1 – Protection des Monuments Historiques		☒
AS1 – Périmètre de protection autour des captages d'eaux destinés à l'alimentation en eau potable et des sources d'eaux minérales naturelles		☒
EL11 – Servitude relative aux interdictions d'accès aux autoroutes, routes express et déviations d'agglomération	☒	
I4 – Servitude relative aux ouvrages de transports et de distribution d'électricité		☒
T1 – Servitude de protection du domaine public ferroviaire		☒
PT2 – Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles physiques		☒
T4 – Servitude aéronautique de balisage	☒	
T5 – Servitude aéronautique de dégagement	☒	
T7 – Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement		☒



EL11 - Servitude relative aux interdictions d'accès aux autoroutes, routes express et déviations d'agglomération

Les propriétés riveraines des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération n'ont pas d'accès direct à ces dernières. Concernant les routes express et les déviations d'agglomération, aucun accès ne peut être créé ou modifié par les riverains, mais les interdictions applicables aux accès existants ne peuvent entrer en vigueur qu'après le rétablissement de la desserte des parcelles intéressées.

T4 - Servitude aéronautique de balisage

Ces servitudes spéciales sont créées pour assurer la sécurité de la circulation des aéronefs. Elles comprennent des servitudes aéronautiques de balisage comportant l'obligation de pourvoir certains obstacles ainsi que certains emplacements de dispositifs visuels ou radioélectriques destinés à signaler leur présence aux navigateurs aériens ou à en permettre l'identification ou de supporter l'installation de ces dispositifs (art. L.6351-1 du Code des transports).

Les surfaces de balisage sont des surfaces parallèles, se situant 10 m en-dessous des surfaces de dégagement aéronautique (SUP T5).

Suivant l'instauration de cette SUP, l'autorité administrative peut prescrire :

- Le balisage de tous les obstacles qu'elle juge dangereux pour la navigation aérienne ;
- L'établissement de dispositifs visuels ou radioélectriques d'aides à la navigation aérienne ;
- La suppression ou la modification de dispositifs visuels de nature à créer une confusion avec les aides visuelles de la navigation aérienne.



T5 – Servitude aéronautique de dégagement

Ces servitudes sont instituées afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs. Elles comportent :

- L'interdiction de créer ou l'obligation de supprimer les obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne ;
- L'interdiction d'effectuer des travaux de grosses réparations ou d'amélioration exempté du permis de construire sur les bâtiments et autres ouvrages frappés de servitude sans l'autorisation de l'autorité administrative.

Ces servitudes de dégagement sont établies autour :

- Des aérodromes :
 - Destinés à la circulation aérienne publique ou créés par l'Etat ;
 - Non destinés à la circulation aérienne publique et créés par une personne autre que l'Etat ;
 - Situés en territoire étranger pour lesquels des zones de dégagement doivent être établies sur le territoire français.
- Des installations d'aides à la navigation aérienne, de télécommunications aéronautiques et aux installations de la météorologie intéressant la sécurité de la navigation aérienne ;
- De certains emplacements correspondant à des points de passages préférentiels pour la navigation aérienne.

Enjeux :

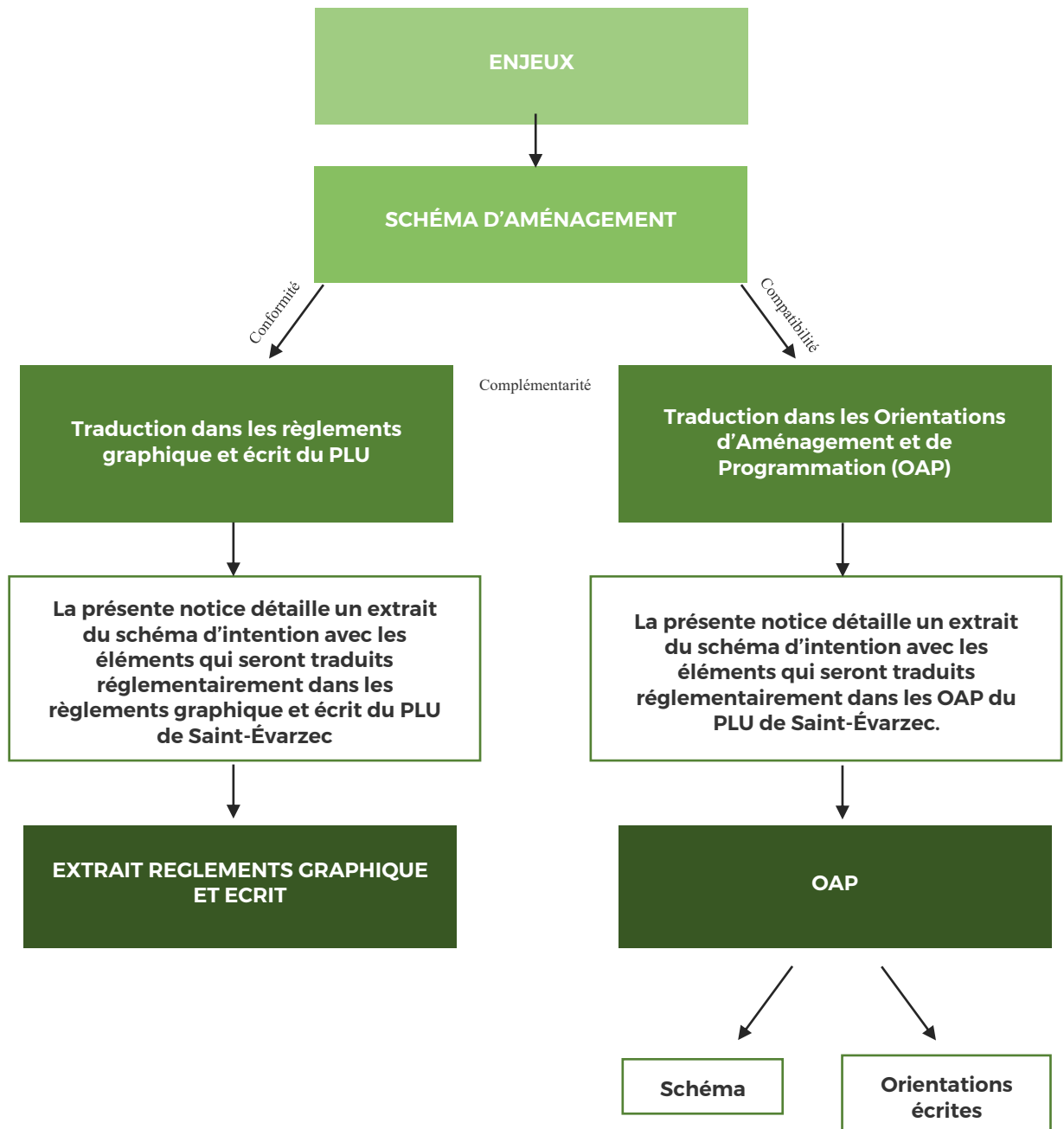
- La prise en compte des servitudes d'utilité publique applicables au site (accès routiers et contraintes aéronautiques), dont l'incidence sur le projet envisagé demeure limitée.



Définition du parti d'aménagement

Définition du parti d'aménagement

1- La démarche d'élaboration du parti d'aménagement



Définition du parti d'aménagement

2- Les objectifs et principes d'aménagement

A- Les spécificités des sites d'études

Les sites d'étude, à savoir les zones d'extension « Nord-Ouest » et « Nord-Est » de la ZA de Troyalac'h Sud, s'inscrivent en limite du tissu urbanisé de la zone d'activités existante, dans un paysage encore relativement dominé par l'activité agricole. Ces deux zones sont jouxtées par la zone d'activités au Sud et par la RN 165 au Nord.

Ces secteurs stratégiques pour le développement économique sur le territoire fouesnantais présentent les atouts suivants :

- Une **localisation privilégiée et stratégique**, en entrée immédiate d'agglomération, aux portiers de Quimper ;
- Une **excellente accessibilité**, grâce à leur connexion rapide avec la RN 165 et la RD 765, situées au Nord.

Les secteurs identifiés comptent plusieurs spécificités notables qui ont guidé leur sélection et nécessitent une prise en compte attentive dans les phases d'aménagement :

- **Une approche évitant le mitage agricole**, fruit d'un travail concerté entre les services de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais et la Chambre d'Agriculture. Cette collaboration a permis de cibler des terrains conciliant développement économique et préservation des espaces agricoles.
- **Un enjeu de covisibilité avec la RN 165**, qui peut être traité aisément par le maintien et le renforcement des structures bocagères existantes. La covisibilité pourra également être réduite par une implantation raisonnée des bâtiments, en maîtrisant notamment leur hauteur à proximité de la marge de recul.
- **Une trame bocagère et des bosquets d'intérêt**, présents en lisière et au cœur des secteurs d'étude, constituant des éléments structurants du paysage local. Leur conservation et leur valorisation devront être intégrées à la conception des futurs aménagements.

B- Les principes guidant l'aménagement à venir de la ZAE de Troyalac'h

Le projet d'aménagement de la zone d'activités poursuit l'objectif d'un **passage d'une marge de recul de 100 mètres à 30 mètres de l'axe de la RN 165**.

Dans un contexte marqué par les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la CCPF souhaite accorder une attention particulière à la qualité de l'aménagement de la zone d'activités de Troyalac'h Sud. Elle affirme sa volonté de concevoir les extensions de cette ZAE dans le respect des caractéristiques architecturales, paysagères et environnementales du site et de son environnement proche.

Le plan d'aménagement intègre ainsi une place significative aux espaces paysagers, avec une présence affirmée du végétal tant à l'échelle des rues que des îlots. L'objectif est double : développer une zone économique attractive tout en garantissant un cadre de vie qualitatif et un environnement sain, favorable à la biodiversité et au bien-être des usagers.

6 grands principes ont ainsi été définis pour l'aménagement à venir de la ZAE de Troyalac'h :

- Un aménagement urbain et paysager de grande qualité, en rupture avec la banalisation des zones d'activités « traditionnelles » ;
- Une exigence de qualité architecturale et environnementale, générant une image urbaine ;
- Une vocation d'activités plurielles et complémentaires ;
- Une souplesse d'aménagement pour une évolutivité maximale du parc ;
- Une réflexion sur les déplacements doux ;
- L'optimisation de l'espace avec un curseur plus important.

L'extension projetée de la zone d'activités de Troyalac'h Sud répond à plusieurs orientations stratégiques :

Maintenir la vocation industrielle de la zone d'activité

- Conforter l'identité de la ZA de Troyalac'h comme espace dédié en priorité aux activités industrielles et productives.

Accueillir des petites unités économiques

- Offrir des lots de taille réduite afin de répondre à la demande croissante d'entreprises cherchant peu de foncier mais un positionnement stratégique.

- Diversifier le profil des entreprises implantées : compléter l'accueil des grandes unités existantes par un tissu plus fin et complémentaire qui permet de garantir l'attractivité du territoire.

Renforcer le positionnement stratégique du site

- Poursuivre le développement économique du Pays Fouesnantais.
- Limiter l'évasion des projets d'implantation vers l'agglomération quimpéroise, qui disposent de foncier économique mobilisable.

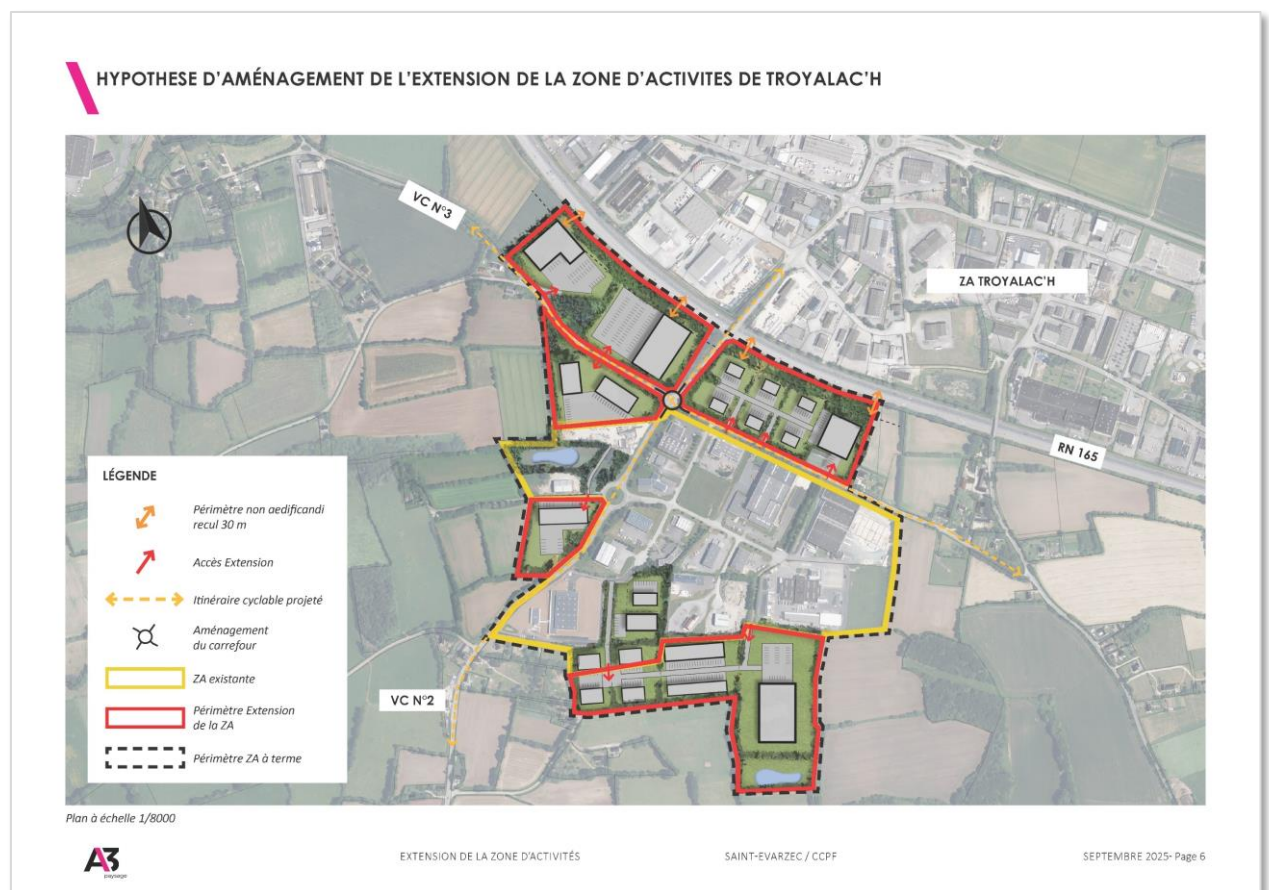
Une extension raisonnée et respectueuse du territoire

- Envisager un projet d'extension en aménageant autant que possibles les parcelles en bordure de voie rapide.
- Préserver les terres agricoles situées au sud de la zone.
- Ajuster l'aménagement de la desserte sur la zone d'activité en ayant une réflexion sur les déplacements doux.

Aménager une zone exemplaire en termes d'urbanisme économique

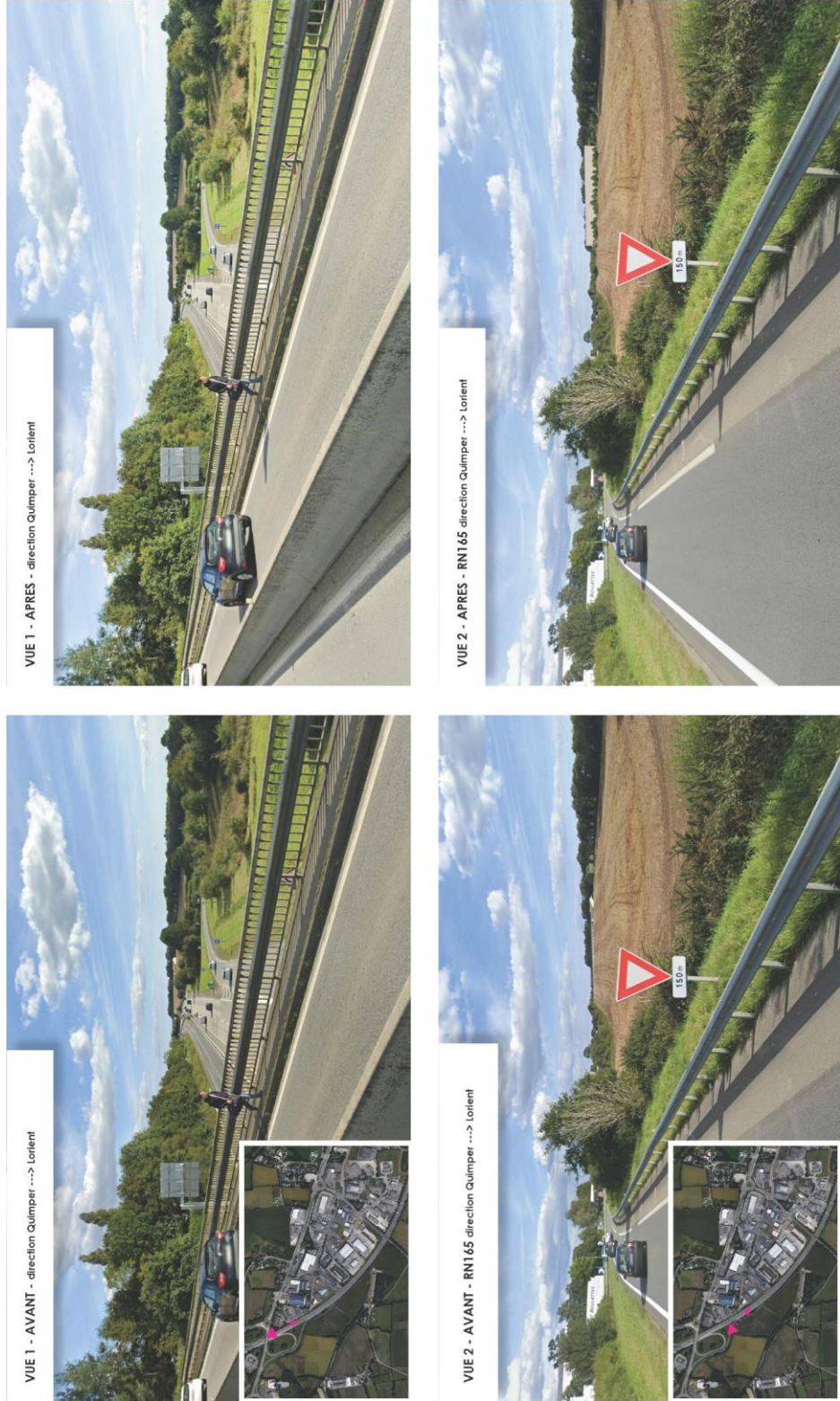
- Densifier le bâti et mutualiser les espaces pour optimiser l'usage du foncier, dans le respect des objectifs de sobriété fixés par le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- Promouvoir un aménagement durable et qualitatif, conciliant attractivité économique et respect de l'environnement.

Une hypothèse d'aménagement de la zone a également été dessinée sous la forme d'un **schéma d'intention** ci-dessous.



Les **photomontages** ci-après, présentés à titre illustratif, permettent d'appréhender l'aspect du site après aménagement. Ils montrent qu'aucune vue directe n'est portée sur les bâtiments, l'impact paysager étant très largement atténué grâce à la conservation des éléments végétaux existants et au renforcement de la trame par de nouveaux linéaires plantés.

HYPOTHESE D'AMÉNAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE TROYALAC'H



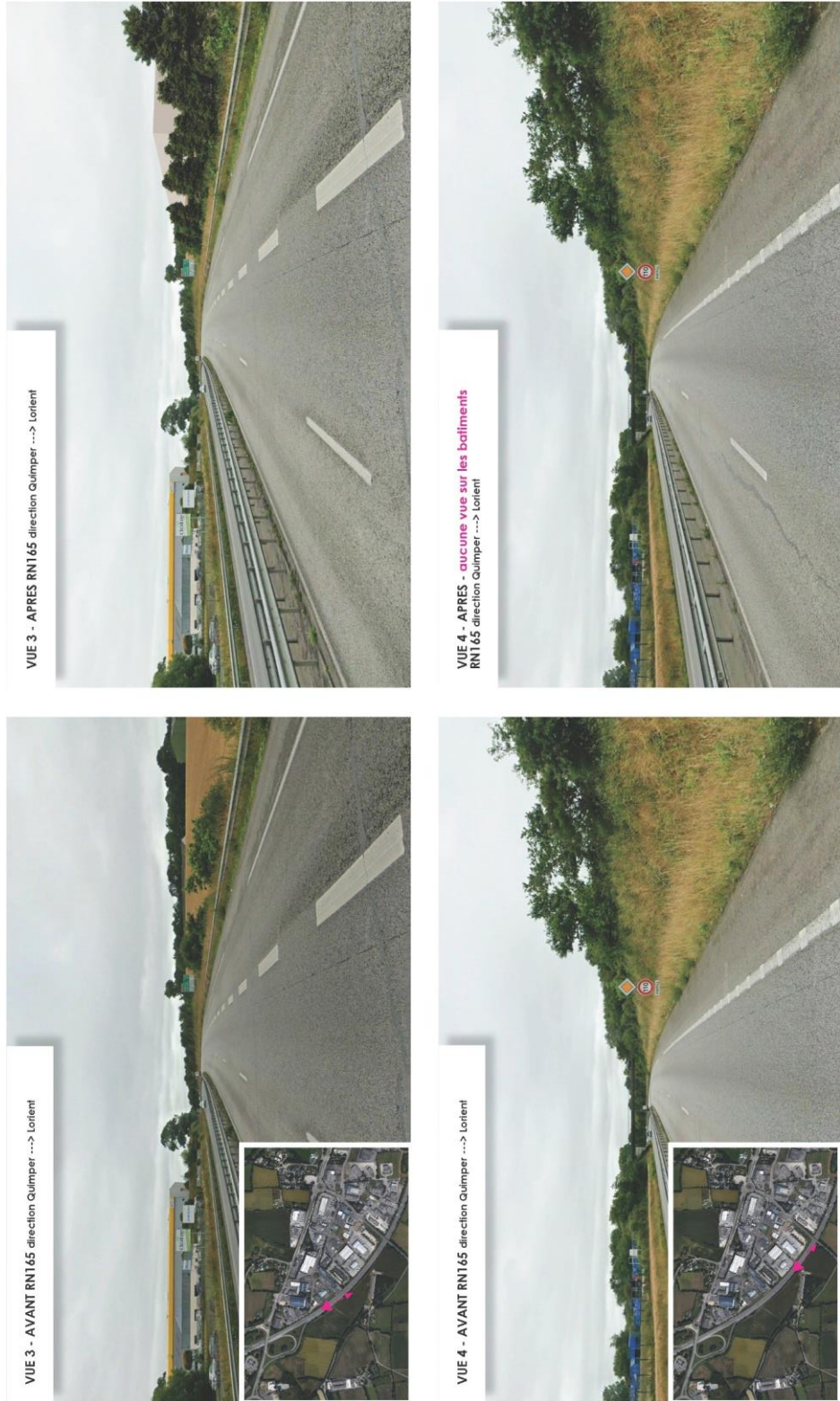
EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

SAINT-EVARZEC / CC PF

SEPTEMBRE 2025- Page 7



HYPOTHESE D'AMÉNAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE TROYALAC'H

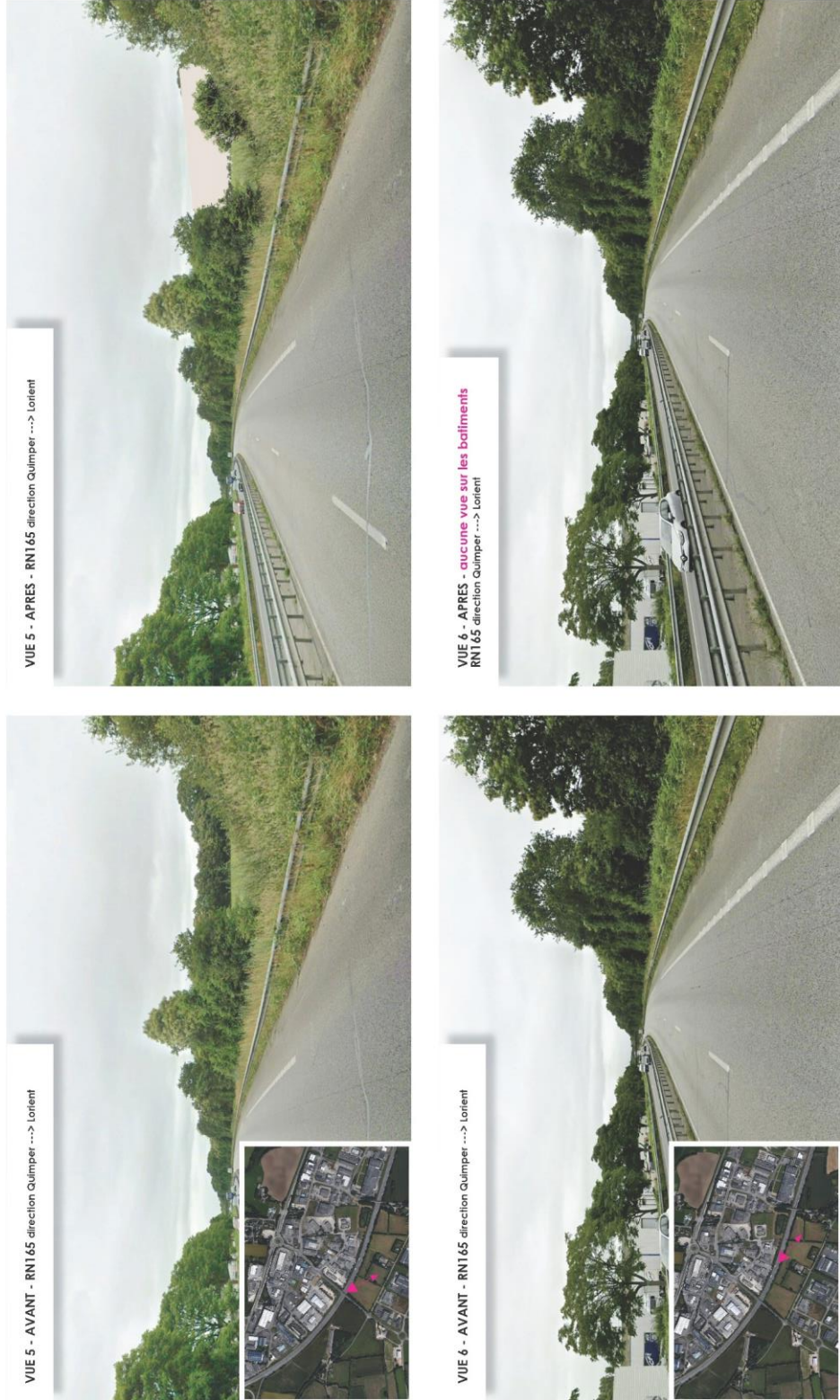


EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

SAINT-EVARZEC / CCPE

SEPTEMBRE 2025 - Page 8

HYPOTHESE D'AMÉNAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE TROYALAC'H



EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

SAINT-EVARZEC / CCPE

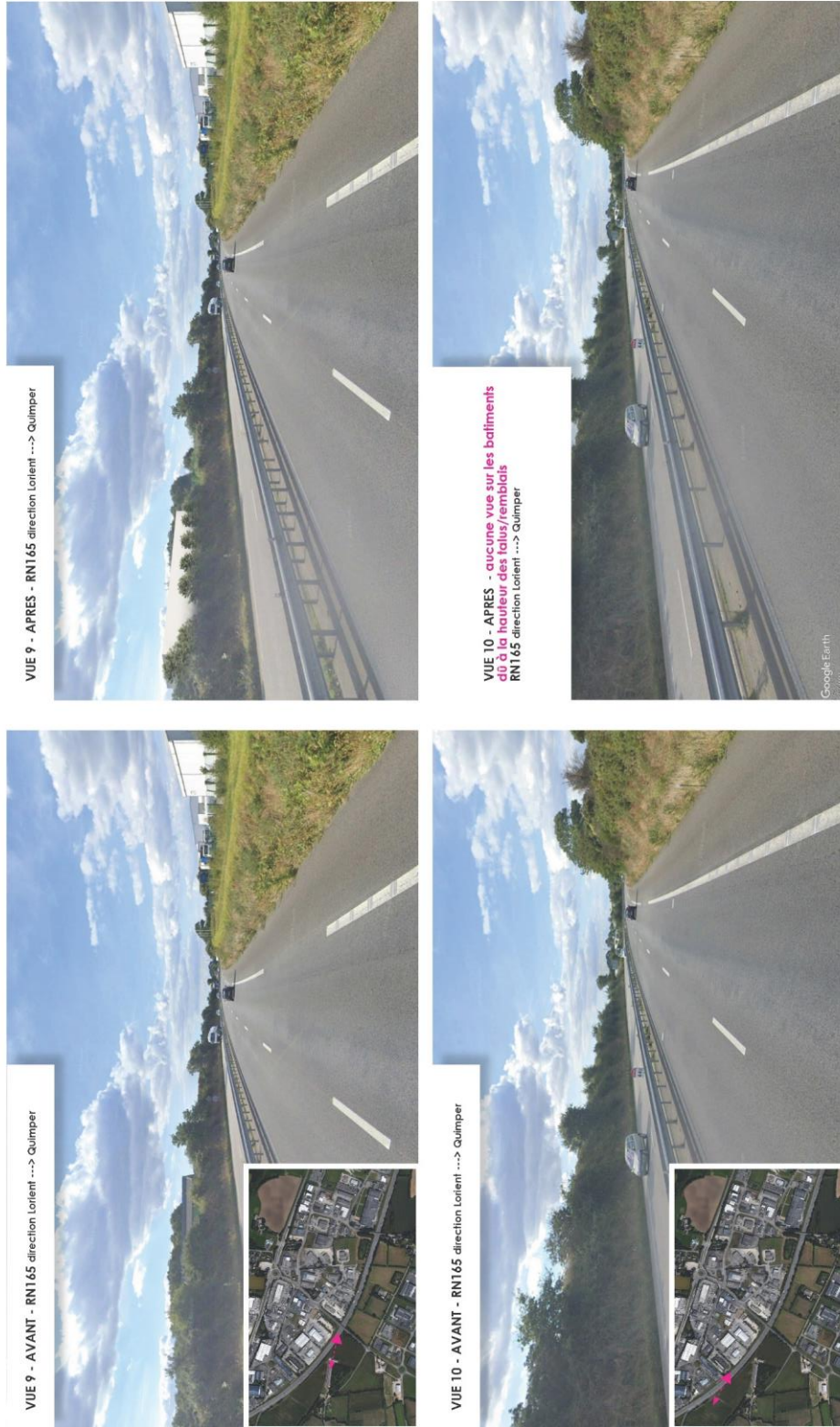
SEPTEMBRE 2025 - Page 9

HYPOTHESE D'AMÉNAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE TROYALAC'H





HYPOTHESE D'AMÉNAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE TROYALAC'H



EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

SAINT-EVARZEC / CCDF

SEPTEMBRE 2025- Page 11

C- La traduction des objectifs au sein des pièces réglementaires du PLU...

Les principes définis pour l'aménagement futur de la ZAE de Troyalac'h figurent au sein d'un schéma d'intention (cf. point ci-avant) et trouvent une traduction opérationnelle dans les pièces réglementaires du PLU de la commune de Saint-Evarzec (élaboration du document de planification parallèlement à la présente étude dérogatoire), à savoir :

- 1- **Le règlement graphique ;**
- 2- **Le règlement écrit ;**
- 3- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

Chacune de ces pièces est déclinée ci-après, afin d'explicitier leur rôle et la manière dont elles assurent la mise en œuvre effective de ces orientations.

► Le règlement graphique

Le règlement graphique du PLU traduit concrètement les principes de l'étude dérogatoire par un **ensemble de dispositions spécifiques** :

- La **délimitation d'une marge de recul inconstructible de 30 mètres** à partir de l'axe de la RN 165, en réduction par rapport au recul de 100 mètres initialement prévu par la Loi Barnier ;
- Le **classement de cette marge de recul en zone N**, garantissant son inconstructibilité et son rôle de protection paysagère et environnementale ;
- La **préservation des linéaires bocagers existants**, identifiés et protégés en application de l'article **L.151-23 du Code de l'urbanisme**, afin d'assurer le maintien de la trame paysagère et écologique ;
- Le **classement en zone N de l'espace boisé de la parcelle ZI0020**, venant renforcer la protection des composantes naturelles du site.
- La mise en place de **trames de hauteur différenciées** : deux trames sont définies :
 - Trame 1 : de 30 à 50 mètres à partir de l'axe de la RN165 : hauteur maximale limitée à 8 mètres, afin de réduire l'impact visuel des constructions dans l'environnement routier ; préserver une bande de transition entre la route et l'urbanisation ; réduire l'exposition directe des bâtiments aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique.
 - Trame 2 : au-delà de 50 mètres jusqu'au chemin de Menez Bras Nèvez : hauteur maximale portée à 10 mètres, considérée comme compatible avec l'ambiance paysagère du secteur et les contraintes environnementales résiduelles.

Ces choix de zonage et de protection permettent de concilier les exigences légales, la préservation du cadre paysager et écologique, et le développement maîtrisé de la ZAE de Troyalac'h.

► Le règlement écrit

Le règlement écrit du PLU traduit la volonté d'aménager la ZAE de Troyalac'h selon des principes de qualité architecturale, environnementale et urbaine renforcés. Les principales dispositions retenues concernent :

- **Les destinations et sous-destinations autorisées** : le zonage permet l'accueil d'activités économiques plurielles et complémentaires (artisanat, services, petites industries), dans une logique de mixité. Les activités agro-alimentaires ou logistiques lourdes (entrepôts) ne sont pas prioritaires, et toute implantation commerciale nouvelle est proscrite, en cohérence avec la stratégie définie par le SCoT de l'Odet.
- **Les règles d'implantation et d'emprise au sol** : elles sont conçues de manière relativement souple afin d'optimiser l'usage du foncier et de répondre aux besoins diversifiés des porteurs de projets, tout en garantissant une insertion respectueuse dans l'environnement proche.
- **Les règles de hauteur** : elles concernent prioritairement les façades en bordure de la RN 165, avec l'objectif d'atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions et d'éviter la constitution d'un front bâti continu, à l'instar des dérives observées sur la ZAE de Troyalac'h Nord.
- **Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** : elles s'appuient notamment sur l'**article 5 du règlement IAUi**, qui fixe des prescriptions détaillées en matière de :
 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures,
 - Composition volumétrique et articulation des bâtiments,
 - Choix des matériaux et des teintes,
 - Organisation des aires de stockage et traitement des clôtures,
 - Intégration paysagère obligatoire, notamment pour les annexes et les installations techniques.

Ces prescriptions visent à garantir la cohérence des formes bâties, à préserver la qualité du cadre urbain et à éviter toute banalisation du paysage.

- **Les obligations environnementales et énergétiques** : le règlement impose un haut niveau d'exigence, notamment :
 - Au moins **70 % de la surface non bâtie** d'une unité foncière doit rester **perméable**,
 - Au moins **50 % de cette surface perméable** doit être aménagée en **espaces verts**,
 - Obligation de privilégier les **essences locales, bocagères et mellifères**, en excluant les espèces invasives et les haies de résineux ou boisements mono-spécifiques,
 - Valorisation du végétal existant et implantation des bâtiments de manière à préserver au maximum les plantations,
 - Obligation de créer des **écrans paysagers** pour atténuer l'impact de certaines installations (aires de stockage, dépôts, réservoirs, etc.).
- **Les règles relatives au stationnement** : le nombre de places de stationnement est défini en fonction des besoins réels de chaque projet. La mutualisation des places est encouragée lorsqu'elle est possible, afin de limiter l'artificialisation liée aux espaces de stationnement.
- **Les règles relatives aux équipements et réseaux** : chaque porteur de projet doit démontrer la capacité de son aménagement à être correctement raccordé et géré, afin de garantir le bon fonctionnement global des réseaux techniques et la pérennité des services associés.

En définitive, le règlement écrit fixe un cadre clair et exigeant, conciliant souplesse d'implantation pour répondre aux besoins économiques et haute qualité architecturale, urbaine et environnementale pour préserver le paysage et le cadre de vie.

Ces règles garantissent la cohérence avec les orientations du SCoT de l'Odet, la limitation de l'artificialisation et l'intégration qualitative des projets.

► Les OAP

Le PLU de Saint-Évarzec s'appuie sur une **OAP spécifique** couvrant l'ensemble du secteur de la ZAE de Troyalac'h, comprenant la zone existante et ses extensions. Cette OAP offre une **vision globale de l'aménagement futur** du site et précise les orientations de programmation ainsi que les principes schématiques d'organisation spatiale. Elle constitue un document de référence, garantissant la cohérence entre le projet d'extension et les objectifs de qualité urbaine, paysagère et environnementale.

Les principales orientations fixées portent notamment sur :

- **L'organisation de la zone**, avec le respect d'un recul de 30 m par rapport à la RN 165, l'optimisation de l'aménagement des lots, et la mutualisation des aires de stationnement ;
- **La qualité architecturale et des constructions**, avec une exigence de continuité urbaine, de traitement qualitatif des façades et de recours à des énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées, etc.) ;
- **L'accessibilité et les mobilités**, en renforçant la desserte interne, en réaménageant le chemin de Menez Bras Névez, et en intégrant de nouveaux cheminements cyclables et piétons ;
- **Le paysage et la biodiversité**, par la plantation d'une bande paysagère le long de la RN 165, la préservation du boisement existant au Nord-Ouest, la création de franges paysagères et l'intégration de haies et d'îlots boisés ;
- **Les réseaux**, avec un assainissement non collectif et une gestion des eaux pluviales directement à la parcelle, complétée par des ouvrages adaptés et intégrés à l'aménagement.

En complément, les **OAP thématiques** applicables à l'ensemble du territoire communal (dont la ZAE de Troyalac'h) renforcent les exigences locales :

- L'OAP **continuités écologiques**, qui vise à préserver et reconnecter les trames vertes et bleues,
- L'OAP **patrimoine et paysage**, qui fixe les principes de protection et de valorisation du cadre paysager et bâti.

L'OAP de la ZAE de Troyalac'h constitue un outil essentiel pour assurer une **vision d'ensemble cohérente** du développement du secteur. Elle fixe des orientations claires en matière d'organisation, de paysage, de mobilité et de performance environnementale, tout en s'articulant avec les OAP thématiques du PLU. Elle garantit ainsi un aménagement maîtrisé, respectueux du cadre paysager et écologique, et conforme aux objectifs de dynamisation économique et de sobriété foncière.

>> Pour consulter ces documents dans leur intégralité, se référer aux pièces réglementaires au sein du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Évarzec.



D- ... complétées par un carnet de recommandations architecturales et paysagères

Les recommandations présentées ci-après ont une valeur essentiellement **indicative et incitative**. Elles constituent un outil d'accompagnement destiné aux porteurs de projets, afin de les guider vers une **démarche de qualité renforcée**, tant sur le plan architectural que paysager et environnemental. Sans caractère contraignant, ce carnet propose un **cadre de référence** permettant de favoriser des projets plus vertueux, mieux intégrés dans leur contexte territorial, respectueux de l'environnement et porteurs d'une véritable ambition esthétique et fonctionnelle.



01 Paysages des Zones d'Activités

Aménagement et fonctionnement de la parcelle

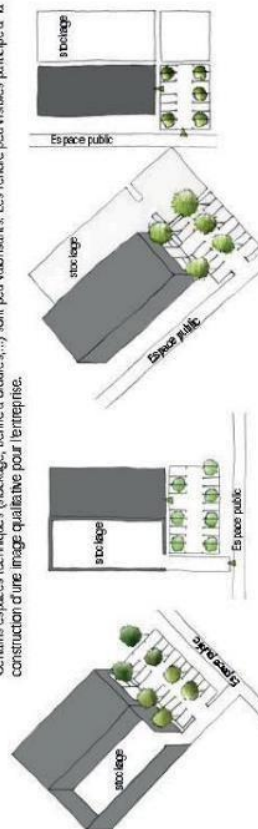
L'implantation du bâtiment dans son site et au sein de sa parcelle est un des points essentiels du projet d'aménagement. L'implantation du bâtiment et l'élaboration du plan de masse, décrivent l'aménagement de ses abords méritent d'être étudiés avec soin en prenant en compte : la topographie du site, les objectifs en terme d'image, les usages de la parcelle, le programme fonctionnel lié à l'activité, le développement de l'activité dans le temps...

01.1 Prendre en compte la perception depuis l'espace public

La relation entre le bâtiment et l'espace public traduit les rapports que l'entreprise souhaite instaurer avec le public (fermeture, mise en avant de la façade). La façade perçue depuis l'espace public est l'un des principaux supports de communication et d'identification de l'entreprise, elle doit être traitée avec la plus grande attention.

01.2 Agencer les espaces techniques

Certains espaces techniques (stockage, benne à ordures, ...) sont peu valorisants. Les rendre peu visibles, participer à la construction d'une image qualitative pour l'entreprise.



► Des dispositifs d'écran (briques, vitres, etc.) permettent de cacher les espaces techniques (stockage, benne à ordures, ...).

► Positionnés à l'arrière du bâtiment les espaces techniques (stockage, benne à ordures, ...) sont moins visibles depuis l'espace public.

01.3 Optimiser la forme de la parcelle

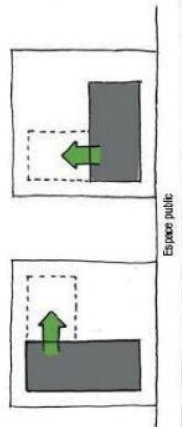
Dimensionner la taille des différents espaces (circulation, stationnement) au plus près des usages révèle un intérêt économique et logistique. Une organisation compacte de la parcelle permet de rationaliser les déplacements et d'éviter la création de voirie inutile.

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

01 Paysages des Zones d'Activités

01.4 Anticiper les extensions du bâtiment

Les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise. De fait, il est judicieux de prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion concernant le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle.



► L'extension d'un bâtiment est facilitée par son implantation sur un côté de la parcelle plutôt qu'au centre.

01.5 Aménager la parcelle entre usages et paysage

L'aménagement de la parcelle doit prendre en compte les aspects techniques et économiques liés au site de l'entreprise. Pour ce faire, il est nécessaire d'adapter les espaces au plus proche des besoins. Cette démarche visant à optimiser les aménagements de la parcelle (parking, logistique, voirie) doit aussi contribuer à réduire l'artificialisation des abords des bâtiments et à favoriser leur insertion paysagère.

Limitier les surfaces imperméabilisées

Au-delà des bâtiments, les sols des circulations, des zones de stockage ou des stationnements sont souvent traités avec des revêtements imperméables qui modifient le régime naturel des écoulements d'eau en surface et dans les parties superficielles du sol. Les exigences du développement durable (prise en compte des risques d'inondation, limitation de la pollution, etc.) invitent à limiter cette imperméabilisation pour favoriser l'infiltration gravitaire des eaux de pluie :

- concevoir un maximum de surfaces de sol naturel,
- concevoir l'aménagement des espaces extérieurs en cherchant à minimiser les surfaces revêtues,
- au regard des freins, favoriser un traitement des surfaces à l'aide de revêtements poreux : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires...

Valoriser le paysage existant

La prise en compte de la structure paysagère existante (topographie, couvert végétal, ...) et du traitement des abords dans le cadre du projet sont essentielles. L'intégration paysagère du bâtiment et plus largement de la zone d'activité participe à la valorisation de l'image de l'entreprise.



► La conservation d'un îlot d'arbres en limite de parcelle extérieure participe à une bonne insertion des bâtiments et contribue à qualifier l'espace public - Parc d'activités de Cabons Sud (46).

SAINT-EVARZEC / CCPE

13 MARS 2023 - Page 15



02 Paysages des Zones d'Activités

Terrassements

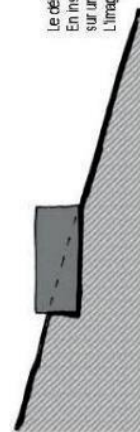
Les dimensions conséquentes des bâtiments et les impératifs fonctionnels liés aux activités (zone de stockage, spacieusement...) imposent le plus souvent d'aménager et de niveler de vastes étendues horizontales. Plus ou moins marquée, la pente des parcelles conduit à remodeler le terrain pour établir la construction ou aménager ses abords. Le coût, l'aspect artificiel et le caractère dévalorisant des terrassements en matière de paysage invite à les limiter ou à intégrer des aménagements permettant d'atténuer leur insertion. Ces considérations conduisent aussi à valoriser l'image de l'entreprise. La qualité des terrassements constitue un enjeu fort à prendre en compte de manière conjointe avec la conception du bâtiment.

Adapter le projet au terrain plutôt que le terrain au projet

L'adaptation au terrain permet de minimiser les terrassements accompagnant la construction d'un bâtiment. Une adaptation optimale peut aussi aider à minimiser les coûts tout en valorisant l'image de l'entreprise.



► Principe d'implantation d'un bâtiment parallèlement aux courbes de niveau du terrain



► Principe d'implantation d'un bâtiment dans la pente

Les différents degrés de pente du site donnent des indications sur l'endroit le plus judicieux pour implanter son bâtiment. L'installer là où la pente est la plus faible minimisera le nivellement du terrain. Orienter la grande longueur de son bâtiment parallèlement aux courbes de niveau est également un moyen d'éviter les terrassements superflus.

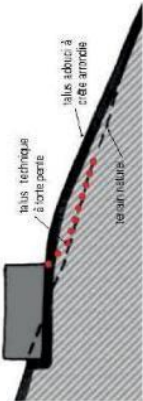
Le défilé est à préférer au remblai. En inscrivant le bâtiment dans la pente, plutôt qu'en le « perchando » sur un remblai important, l'impact visuel dans le paysage est diminué. L'image de l'entreprise est valorisée et l'environnement préservé.

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

02 Terrassements

02.2 Modeler le terrain en «douceur» !

Un travail de modelage du terrain doit accompagner tous travaux de terrassement pour les rendre le moins artificiels possibles et minimiser l'impact sur le paysage.

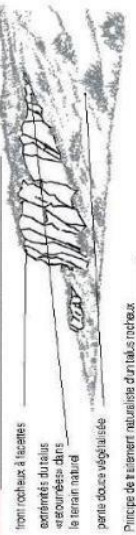


► Principe de remblai en pente douce

Les grands talus raides et très pentus sont inutilisables, difficiles à entretenir et ils dévalorisent le paysage.

Afin d'optimiser l'usage du terrain, de simplifier l'entretien et d'assurer un traitement paysager qualitatif, les plateformes d'accueil des bâtiments gagnent à être raccordées au terrain naturel en souplesse par des pentes douces.

02.2 Valoriser les talus rocheux



► Principe de traitement naturaliste d'un talus rocheux

En contexte rural, les talus peuvent devenir un élément d'enrichissement qualitatif des abords du bâtiment. Un traitement spécifique visant à donner des formes et un aspect «naturels» aux fronts de taille mène d'ailleurs en oeuvre. Leur aspect fait référence aux formations d'épaves ou de parois rupestres des paysages naturels.

02.2 Accompagner le dénivelé

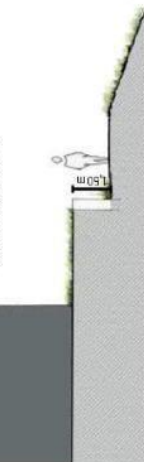


► Principe de décompenser d'une pente en terrasses

Les grandes surfaces planes représentées par les espaces de stockage, de stationnement, de logistique... nécessitent un important nivellement du terrain. Pour diminuer leur impact, minimiser les volumes de remblai et maîtriser les coûts, ces surfaces peuvent être organisées en terrasses étagées.

02.3 Choisir un dispositif de soutènement adapté

L'impact des dispositifs de soutènement est lié à leurs proportions et à la nature des matériaux qu'ils constituent. De manière générale, concernant les proportions, il est souhaitable que la hauteur des soutènements n'excède pas 1m50.



► Principe de proportion d'un soutènement

SAINT-EVARZEC / CC PF

13 MARS 2023- Page 16



03

Paysages des Zones d'Activités



Les bâtiments industriels, agricoles et commerciaux ont une morphologie architecturale propre qui se caractérise, entre autres, par de larges dimensions. Ces formes architecturales imposantes répondent à des exigences fonctionnelles, techniques et économiques qui sont souvent mal perçues et peuvent soulever une image négative.

Le traitement architectural soigné des bâtiments participe à la construction d'un paysage communautaire attractif et valorisant. La conception architecturale apparaît comme un des points essentiels de projet au regard des enjeux en terme d'image pour l'entreprise et plus largement pour la zone d'activité elle-même, dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Au-delà d'un règlement de ZAC qui offre un cadre permettant d'organiser la cohérence d'une zone (forme, volumétrie, texture et teneur), un bâtiment d'activité mérite de bénéficier d'une architecture de qualité.

03.1 Fabriquer un paysage commun

Opter pour des formes simples

- Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribuent à la qualité globale de la zone d'activité. Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges, il semble essentiel de privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage.



► Un exemple de volume simple boudin bien adapté à un contexte rural : Hôtel d'entreprise à Puzos (44) - C.S.V. architectures - © Ph. Ruault



► Exemple de bâtiment à volumétrie simple couvert par des toitures à faible pente ou des toits terrasses

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS



Architecture

03

Paysages des Zones d'Activités

Une volumétrie en accord avec le site

La volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, mérite d'être appréhendée en fonction du relief naturel du site. L'objectif est de réduire l'impact des bâtiments et d'établir une cohérence dans les gabarits à l'échelle de la zone d'activité.

- De manière générale, on cherchera à obtenir des bâtiments apparaissant « tapis » dans leur environnement.
- Ex. : hauteur maximale de 6 m, mesures au faîte ou à l'acrotère des toits terrasse.
- Sur les points concrets, il conviendra de favoriser des bâtiments de faible hauteur. En revanche, les creux pourront être choisis pour implanter des bâtiments de plus grande hauteur.

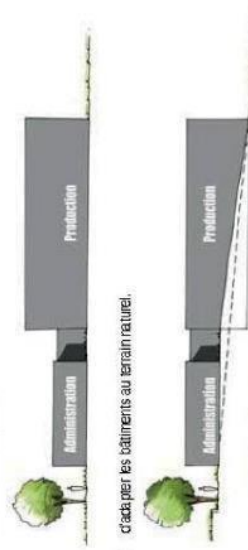


► Principe d'adaptation de la volumétrie des bâtiments en fonction de la morphologie du site

03.2 Une architecture au plus proche des usages

Pour les entreprises qui accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en terme d'espace (accueil de la clientèle, bureaux, production, stockage...), une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents peut permettre :

- d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, entretien, d'énergie...).



- d'adapter les bâtiments au terrain naturel.



► Bureau de Contrôle des véhicules à Saint-Herblain (44)
P. Joly architecte - © S. Chailieu



► Pôle Entente Lumbien (44) à Saint-Herblain - Agence Roulliau architectures
- © S. Chailieu

13 MARS 2023 - Page 17



03

Paysages des Zones d'Activités

03.3 Le traitement des façades : un point essentiel du projet architectural

La composition des façades (positionnement et taille des ouvertures) doit prendre en compte l'architecture et la typologie nécessairement contemporaine des bâtiments d'activités et adopter un vocabulaire architectural d'aujourd'hui. Les références à l'architecture traditionnelle sont inadéquates.

L'enveloppe du bâtiment est l'élément architectural qui organise les relations entre l'intérieur et l'extérieur. La façade avant (côté espace public) et arrière (côté espace privé) doivent dialoguer avec leur environnement. La première communique avec l'extérieur (le public), la façade technique a plus vocation à se fondre avec le paysage.

A - Les façades : un élément à composer

Dans la réflexion concernant le traitement des façades, il est nécessaire de prendre en compte les usages (éclairage, ventilation, accès...) mais également d'intégrer la dimension de composition architecturale nécessaire à l'aspect du bâtiment et à la valorisation de l'entreprise.



► Le regroupement de l'ensemble des lettres de la façade principale sous forme d'un bandeau prolongeant la porte de service est une proposition simple qui a été retenue pour le bâtiment principal de la zone d'activités.

B - Les façades : support de communication

L'architecture doit pouvoir s'adapter à l'image et à l'ambition de l'entreprise. La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne tenant pas en compte la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes méritent de faire partie intégrante de la conception architecturale.



► Traitement de façade mettant en valeur un détail d'architecture et élégant (lignes occupées en métal). Atelier de paysage à l'architecte (46) P. Bessard architecte.



► Bardé en bois, un enseigne intégré dans la façade masque l'entrée du bâtiment. Le bandeau d'écriture en polycarbonate sert de support de l'enseigne. Entreprise de menuiserie à Villeneuve (46). Architecte Franck Martinez.



► Une enseigne en lettres occupées s'intègre sur un volume dont le décrochement marque l'entrée du bâtiment - Galaxie (46) P. Bessard architecte.



► Enseigne en lettres occupées appliquée sur une maçonnerie enduite - Complexe Alex Jany à Loube (31). Architecte M&A.

03

Paysages des Zones d'Activités

03.4

Couleurs et matériaux : jouer la sobriété et la simplicité



► Un traitement sobre des façades participe à une lecture paysagère simple. Habitat Spéciale - Loube (31). Architecte P. Bessard.

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorise son insertion paysagère. En outre, elle peut contribuer à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image valorisante (élégance, modernité...).

- de privilégier les couleurs sobres dans les tons de gris dans une gamme choisie à l'échelle de la zone,
- de proscrire l'usage de matériaux contrastants en terme de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des rebords en particulier.
- de limiter la rupture de matériaux,
- de privilégier un traitement homogène des façades. Les entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... Il est cependant souhaitable de respecter une harmonie d'ensemble.



► Exemple de gamme claire

► Exemple de gamme sombre

Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en terme de communication et d'esthétique de l'entreprise.

A - Façades en maçonneries

Bétons

La maçonnerie béton offre une grande diversité d'aspect (lignes, texture, ...).

La maçonnerie béton nécessite un savoir-faire particulier. Afin de garantir sa pérennité et sa qualité d'aspect, elle doit être réalisée par des entreprises spécialisées.

Maçonnerie en pierre

Le choix de la pierre sera fonction du terrain dans lequel le bâtiment s'implante. Afin d'éviter un effet de décor plaqué, il est essentiel que l'appareillage en pierre respecte la logique constructive du matériau.

Maçonnerie enduite

Les enduits lisses et peu texturés moins rustiques que les enduits grésés sont à privilégier.

B - Façades en bardage

Bois

Afin de limiter l'entretien des façades et de favoriser l'insertion paysagère du bâtiment, le bardage sera réalisé en bois brut non traité, non verni et non peint. Il est important de prévoir un mode de fixation permettant de charger facilement les lames altérées ou abîmées.

Métal

Le bardage en métal peut se décliner sous de nombreuses formes : lino acier, plaques d'aluminium, toles perforées... Le câblage et la sobriété des lignes du matériau participent à la qualité esthétique de la façade.

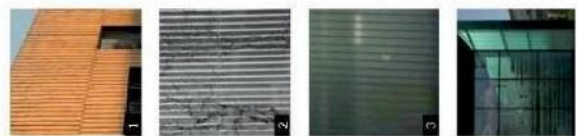
Polycarbonate

Le polycarbonate est un matériau léger et économique pouvant se décliner de transparent à opaque.

C - Façades en verre

Le verre, matériau utilisé pour l'entrée de lumière au sein du bâtiment, peut être utilisé plus largement et composer une façade dans son entier : par exemple : verres transparents et translucides, verre miroir, verre sérigraphié...

► 1 - entrée de Saint Priest - C. Vergès architecte (69) - Photo O. Etchallier - 2 - parking à Loube (31) - Architecture M&A - 3 - complexe sportif à Loube - M&A (31) - 4 - hôpital - Architecture de la Nature (41) - O. Schmitt.





04 Paysages des Zones d'Activités

Clôtures & limites



A l'interface de l'espace public et de l'espace privé (parcelle ou loi), les clôtures participent à la constitution d'un paysage commun et à l'image générale de la zone d'activité. En particulier, au contact de l'espace rural, les larges desherbes par les clôtures contribuent à l'insertion de la zone dans son environnement proche. Souvent imposés par raisons de sécurité, ces dispositifs techniques méritent une attention particulière. Le traitement qualitatif des limites est un point important à considérer.

04.1

Clôturer, ce n'est pas obligatoire !

La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs. L'absence de stockage extérieur, par exemple, à ne pas clore la parcelle. La clôture peut se limiter à des zones de stockage, qu'elles soient ou non contiguës au bâtiment.

La clôture ne doit pas être rendue obligatoire dans les règlements de ZA.

04.2

Contribuer à l'image générale de la zone d'activité

Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies, des places et des espaces communs méritent un traitement simple, sobre et soigné. Il convient d'éviter une accumulation de dispositifs disparates en limitant le nombre et le type de dispositifs pour créer des limites avec l'espace public.

04.3

S'inscrire dans le paysage rural

Les larges de la ZA méritent de recevoir un traitement végétal (plantations) visant à accorder la zone, visuellement ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...). Il s'agit de plantations hautes intégrant des arbres et autres d'espèces locales et indigènes : haies champêtres, bosquets, bandes boisées...

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

SAINT-EVARZEC / CCPF

13 MARS 2023 - Page 19

04 Clôtures et Limites

04.4

Jouer avec le terrain !



La clôture peut être obtenue en modelant le terrain sur une limite parcelaire afin de la rendre inaccessible aux véhicules : création de talus, de fossés ou de noues. Talus, fossés et noues doivent être végétalisés.

► Coupe de principe d'une limite traitée avec un talus planté



► Coupe de principe d'une limite traitée avec un bord végétalisé

04.5

Traiter simplement les limites entre parcelles

Les limites entre lots pourront être traitées avec des dispositifs simples, peu encombrants et adaptés aux usages de l'activité : grillage métallique à tension ou en treillis soudé, palisade en bois ou plantations.



► Clôture légère en grillage de végétation double ou treillis soudé (14)

04.6

Écran et grillages : jouer la discrétion et la sobriété

A - Des hauteurs modérées

La hauteur des clôtures ne doit pas être excessive. Dans la très grande majorité des situations, une hauteur de 2,00 m répond aux exigences de sécurité des entreprises et est suffisamment dissuasive.

B - Les clôtures en grillage métallique

La simplicité doit être recherchée : grillage à tension ou en treillis métalliques soudés en acier galvanisé uniquement et à l'exclusion de tout autre dispositif. Les grillages à mailles larges sont à privilégier. Les dispositifs ondulés de type barbelé ou rouleaux de barbelés sont à proscrire.

Dans le cas de clôtures en grillage ondulé sur l'espace public ou les limites extérieures de la zone, une implantation en retrait de 1,20 m au minimum de la limite parcelaire permettra de planter au devant (cf. 04.8).



04

Clôtures et Limites

C - Les palissades en bois

Afin de limiter leur entretien, les palissades en bois seront constituées d'essences naturellement résistantes aux intempéries : Robinier faux-acacia, Mélèze d'Europe... Les bois traités en autoclave ou réifiés peuvent aussi être utilisés. Les bois européens ou locaux provenant de forêts gérées seront utilisés en priorité. L'utilisation de bois dits « exotiques » est à proscrire.

Dans un souci de simplicité, les palissades et les panneaux constituant les palissades doivent adopter un gabarit rectangulaire régulier. Le sommet des palissades doit être régulièrement et soigneusement arasé. Les assemblages et les fixations sont aussi à soigner.

Afin d'acquiescer une patine grise naturelle favorable à une meilleure insertion en contexte rural, les bois seront simplement défilés, poncés ou rabotés et ne recevront aucun traitement de surface : utilisation de peinture, laque, huile, vernis, etc..., est à proscrire.

Les palissades offrent une image plus qualitative que le grillage. Dans ce cas, les linéaires de clôtures dominent sur l'espace public ou les limites extérieures de la ZA peuvent ne pas être intégralement doublées de végétation (cf. 04.8).

04.7

Des clôtures maçonnées diskrétés

Les clôtures maçonnées sont à réserver à des dispositifs bas inférieurs à 1,20m au dessus desquels le regard passe largement. En matière d'aspect, la pierre apparente, l'enduit ou le béton banché sont possibles.

A - Les murs en pierre

Coteuses, les maçonneries de pierre sont à réserver pour les parties dominent sur l'espace public. Elle pourront être hourdées au mortier ou bien montées à sec. L'appareil devra respecter la logique constructive propre à ce matériau. Le matériau pourra être de la pierre locale ou bien d'aspect similaire ou encore une pierre en relation avec l'activité de l'entreprise.

B - Les murs enduits

La tonalité des enduits doit être réfléchi dans le cadre d'un projet global. Les nuances de gris sontées l'enduit doivent être privilégiées pour leur « capacité » à s'insérer dans des environnements variés.

D'une manière générale, les tons clairs saillants contribuant à déprécier l'image de l'entreprise et des espaces publics sont à éviter. L'usage des beige dits « tons pierre » est à proscrire.

C - Les murs en béton banché

Les bétons utilisés pour réaliser des murs sont choisis dans des nuances de gris sours. Les surfaces pourront conserver un aspect brut de décoffrage, être lissées ou bien matriçées.



► Muret en pierre et maçonnerie traditionnelle dotant une parcelle dans la zone d'activité de Querspide à Cambois - Site 4 cité : G. Prospekt Architecte

04

Clôtures et Limites

04.8 Accompagner les clôtures avec du végétal

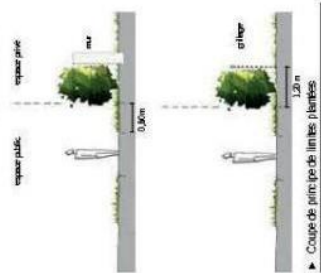
Les plantations d'arbres et d'arbustes permettent de mieux insérer un projet dans son environnement, tout particulièrement en secteur rural. Elles permettent aussi d'atténuer et rompre la monotonie de grands linéaires de clôture, en particulier les dispositifs en grillage qui sont souvent très peu qualitatifs.

Dans la plupart des cas, les limites courant sur l'espace rural ou bien sur la périphérie d'une ZA (limite en contact avec l'espace rural) méritent d'être plantées, de préférence avec des essences locales mieux adaptées aux paysages et aux conditions climatiques locales.

- Des attitudes différentes peuvent être adoptées en fonction du type de clôture :
- pour les clôtures en grillage, il est conseillé de doubler de manière continue par une haie ;
- pour les clôtures maçonnées ou en palissade bois, offrant souvent un aspect plus qualitatif, l'accompagnement végétal pourra ne pas être intégral mais, par exemple, être réparti au moins sur la moitié du linéaire courant sur l'espace public et l'espace rural.

Afin de permettre les plantations au devant des clôtures, celles-ci doivent être implantées à l'intérieur de la parcelle en retrait de la limite de propriété :

- retrait de 1,20 m au minimum pour réaliser des plantations arbustives ou arborées,
- retrait de 0,60 m au minimum pour réaliser des plantations de grimpantes appuyées sur les clôtures.



04.9

Soigner les accès et les détails

A - Les portails

Les portails doivent être simples et discrets. Il pourra s'agir de portails métalliques non-apués ou apués à un bardage simple vertical ou horizontal. Dans ce cas, ils pourront être en métal galvanisé brut ou bien peints dans des teintes sobres et neutres.

Lorsque les clôtures intègrent des palissades bois, le portail pourra reprendre ce matériau dans des dispositions similaires (cf. fiche 4.7.8).

La hauteur des portails doit s'accorder avec celles des clôtures. A l'instar de ces dernières, une hauteur maximum de 2,00 m est engénéral suffisante. Quand cela est possible les portails coulissant sur rails sont à privilégier ; l'absence de détaillement permettant une meilleure utilisation de la parcelle.

B - Les barrières levantes

Certains activités peuvent recourir aux barrières levantes. Dans ce cas, la borne support devra être peinte dans une teinte sobre et discrète.

C - Le marquage de l'entrée et les dispositifs associés

Le traitement du portail et de l'entrée participe très directement à l'image de l'entreprise. Sa conception doit intégrer des éléments techniques (règles aux lettres, coffret de réseaux...) et des supports de communication (enseigne). Il est souhaitable que les dispositions des entrées soient homogènes à l'échelle de la zone et fassent l'objet d'une conception à part entière.



► Entrée d'un bâtiment industriel à La Ferrière-Bernard (12) - Agence H+V, paysagiste

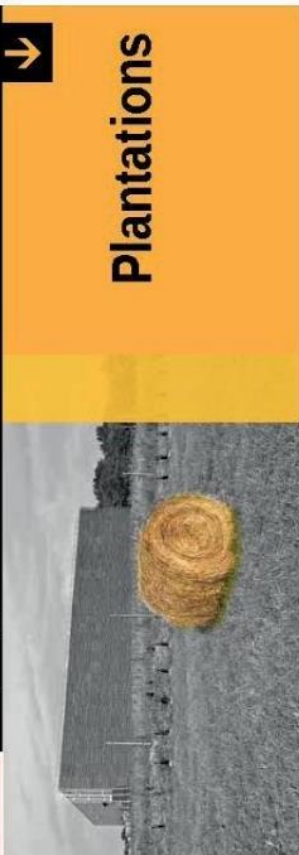


► Entrée et borne à l'entrée - ZA Querspide de Cambois - Site 4 cité : G. Prospekt Architecte



05

Paysages des Zones d'Activités



Plantations

La diversité des paysages du Loire est en partie fondée sur la juxtaposition de terroirs géologiques contrastés où s'expriment des végétations spécifiques. Quelle soit rurale ou domestique, la végétation participe à l'ambiance et l'identité du lieu.

Où il s'agit de végétation existante ou bien plantée, elle participe à la qualité du paysage des zones d'activités. S'agissant de plantations, quelques principes simples permettent de s'assurer d'une bonne insertion dans le contexte proche et d'une bonne tenue.

05

Plantations

05.2

Bien planter une haie

A - Choisir la bonne période de plantation

La période de plantation s'étend du 1^{er} novembre au 31 Mars en évitant les périodes de sécheresse et de fortes gelées. Le mois de Novembre est particulièrement favorable aux plantations : "à la Sainte Catherine, tout bois prend racines".

B - Planter jeune

Afin d'assurer une reprise optimale, il convient de planter des jeunes plants plutôt que des sujets déjà bien développés. Plantes âgées de 1 à deux ans, les jeunes plants bénéficient d'une vigueur et d'un potentiel biologique maximum. Acheter des sujets de grande taille dans le but de gagner quelques années est généralement illusoire : en 2 à 4 ans un jeune plant rattrape, voire dépasse, des plants très plantés en même temps. Le coût d'achat des jeunes plants est en outre réduit.

C - Associer différentes espèces dans une même haie

Associer plusieurs espèces d'arbustes, la haie champêtre participe à la variété et à la biodiversité des paysages. Cette caractéristique la rend moins sensible aux maladies et lui permet d'accueillir une faune variée.

La haie peut être plus ou moins haute en fonction des essences combinées pour la constituer : arbustes de haut-jet, arbustes de moyen-jet ou bien d'arbustes qui peuvent être eux-mêmes à plus ou moins grand développement. Des tailles peuvent aussi permettre de concilier la haie en hauteur ou en épaisseur.

La plantation est réalisée sur deux rangs en quinconce et de façon assez dense.

Schéma de plantation d'une haie haute (15 m de haut et plus)

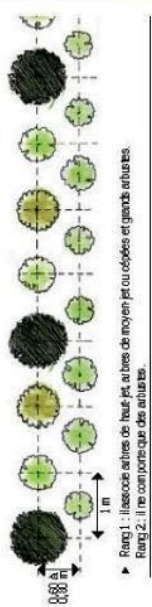
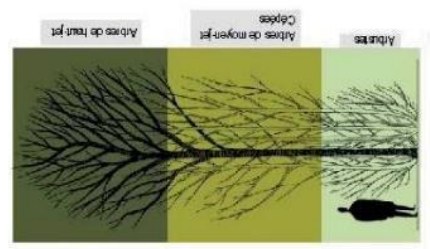
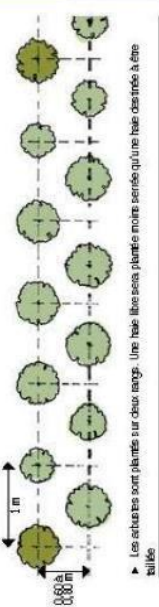


Schéma de plantation d'une haie basse (2 à 3 de haut maximum)

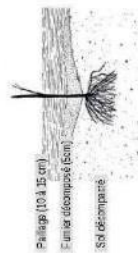




05

Plantations

D - Préparer soigneusement le sol



Les règles de l'art exigent que, 6 mois avant la plantation, le sol de la tranchée de plantation soit décompacté en profondeur puis recouvert d'un paillage saillant (paille, déchets de tonte secs...) afin de réactiver l'action de la faune et des microbes du sol.

Dans le même temps, des apports de fumier décomposé pourront être réalisés en surface, sous la couche de paille.

E - Pailler le sol limite les arrosages et les désherbages

Le paillage limite la croissance des "mauvaises herbes" et maintient la fraîcheur du sol les premières années suivant la plantation.

Le premier paillage apporté lors de la préparation du sol pourra être conservé. Il suffira de l'écartier pour réaliser le trou de plantation et planter le plant. Ce premier paillage pourra, éventuellement, être remplacé par un autre biodégradable. Les films plastiques ou les laines de type géotextiles impréscindables sont proscrits.

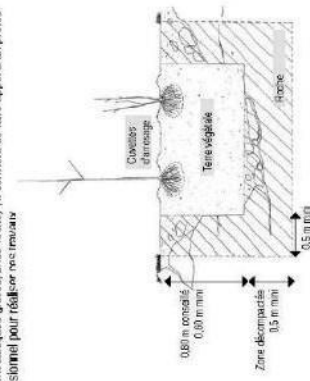
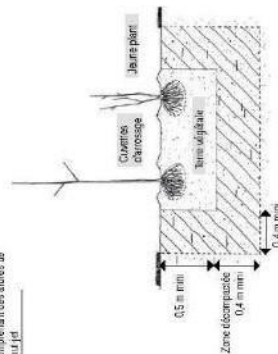
F - Tenir compte de la nature du terrain

Les plantations de haies sont réalisées en tranchées. La nature du terrain nécessite d'adapter ses dimensions.

Planter en terrain meuble

Le terrain meuble représente le cas idéal. Il peut cependant être nécessaire d'améliorer le sol avant la plantation.

► NB : les schémas qui suivent sont proposés pour des haies toutes composées d'arbres de haie et/ou de buissons.



EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

05

Plantations

05.5 Respecter les distances légales de plantation

Pour les plantations réalisées en limite d'un fonds rattaché privé, il convient de respecter les dispositions légales en vigueur et découlées par les articles 873 à 879 du Code Civil. Ces dispositions s'appliquent pour des végétaux d'âge inférieur à 30 ans. Au-delà, ils sont "protégés" par la prescription trentenaire.

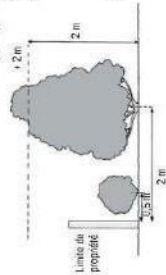
A - La règle générale

Il n'est permis d'avoir des arbres et arbustes en limite de propriété voisine qu'à la distance prescrite :

- par des règlements particuliers en vigueur : règlement de lotissements, article de PLU...
- par des "usages constants et reconnus".

A défaut, la distance prescrite par rapport à la limite de propriété est de :

- 0,50 m pour les végétaux de moins de deux mètres de haut ;
- 2,00 m pour les végétaux de plus de deux mètres de haut.



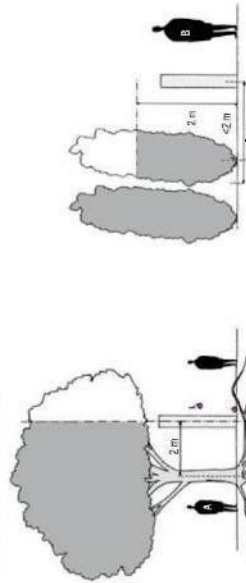
B - Le cas des plantations en espaliers et des grimpances

Les plantations en espaliers peuvent être réalisées à une distance moindre que les prescriptions légales à condition qu'elles ne dépassent la hauteur du mur de séparation. Si le mur n'est pas moyen, son propriétaire seul a le droit d'appuyer des espaliers. Ces règles valent aussi pour l'ensemble des plantes grimpantes.

C - En cas de mitoyenneté

En cas de mitoyenneté, les frais de plantation, d'entretien et de remplacement éventuel des plants devront être partagés entre les propriétaires.

D - Relation de bon voisinage



Un propriétaire B peut contraindre son voisin A à couper les branches dépassant chez lui. Par contre les fruits naturellement tombés appartenant à B qui a aussi le droit de couper lui-même "les racines, les ronces, et brindilles" qui avancent sur sa propriété (disposition inprescriptible).

Un propriétaire B a le droit d'exiger de son voisin A l'arrachage d'un arbre irrégulier ou sa réduction à la hauteur légale. Si l'arbre meurt ou est supprimé, A ne pourra le remplacer qu'en le plantant aux distances légales.

SAINT-EVARZEC / CCPE

13 MARS 2023 - Page 22

Définition du parti d'aménagement

3- La prise en compte des critères afférents à la Loi Barnier

Cette demande de réduction de la marge de recul, portée à 30 mètres, résulte de la mise en œuvre d'une réflexion globale et est justifiée au regard des thématiques mentionnées à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

A- La qualité des paysages

► Etat des lieux

L'analyse paysagère des sites de projet met en évidence un **environnement à dominante rurale et bocagère**, caractérisé par la présence de linéaires de haies, de bosquets, de chemins communaux et d'espaces agricoles encore largement présents aux abords de la zone. Ces éléments structurent le paysage et participent à son identité.

La zone d'activités de Troyalac'h Sud bénéficie déjà, dans sa configuration actuelle, de **facteurs d'intégration paysagère** :

- La présence de haies bocagères qui assurent un **rôle d'écran naturel** et réduisent l'impact visuel des bâtiments,
- Une **topographie encaissée** favorable à la maîtrise de la covisibilité avec la RN 165 sur le secteur « Nord-Ouest »,
- La coexistence d'éléments paysagers naturels (talus, arbres isolés, haies) contribuant à la transition avec les espaces agricoles.

Toutefois, certaines **vulnérabilités** sont à relever :

- Le secteur « Nord-Est », plus exposé visuellement du fait d'un bocage clairsemé et d'une RN 165 située à niveau,
- La présence ponctuelle de **vides paysagers** à l'intérieur de la ZA existante, qui affaiblissent la perception de continuité,
- La nécessité de gérer la cohabitation entre **infrastructures routières majeures** et paysage rural.

► Principes proposés

Dans le cadre de l'étude dérogatoire Loi Barnier, le projet affirme un objectif de **qualité paysagère élevée**, s'inscrivant dans une logique de valorisation et non de banalisation des zones d'activités.

Les principes retenus sont :

- **Création d'une bande paysagère plantée** dans la marge de recul de 30 m par rapport à la RN 165, constituant un **espace tampon** et renforçant la lisibilité de l'entrée de territoire ;
- **Conservation et mise en valeur** des haies, talus, bosquets et arbres remarquables, au titre de leurs fonctions paysagères, écologiques et de structuration spatiale ;
- **Végétalisation qualitative** du site d'extension, avec le recours à des essences locales, diversifiées et de grands gabarits, pour donner à la zone le caractère d'un « **parc d'activités paysager** » ;
- **Respect de la topographie existante**, en s'appuyant sur le modelé naturel pour limiter les mouvements de terrain et éviter des effets artificiels de surplomb ;
- **Développement des circulations douces** et intégration de cheminements paysagers, assurant la continuité avec les espaces végétalisés et renforçant l'accessibilité interne.

De plus, l'**implantation des constructions en alignement avec les haies existantes** constitue une stratégie équilibrée, limitant l'impact visuel, valorisant les structures paysagères, et évitant une artificialisation excessive qui résulterait d'un recul systématique non justifié au regard des spécificités locales.

Enfin, il est reconnu que certaines **haies et talus en bordure de voirie** pourront être ponctuellement supprimés pour permettre la desserte des nouveaux lots. Cette intervention restera limitée et compensée par la **préservation des talus périphériques** sur les grandes parcelles et la mise en œuvre de nouvelles plantations de substitution.

B- La qualité architecturale urbaine et patrimoniale

► Etat des lieux

L'intégration architecturale et urbaine des nouvelles constructions dans leur environnement constitue un enjeu central. Les perceptions depuis la RN 165 mettent en évidence deux réalités contrastées :



- La ZA de **Troyalac'h Nord**, caractérisée par une urbanisation dense, marquée par une **hétérogénéité des volumes, des matériaux et des traitements architecturaux**, générant un impact visuel parfois négatif ;
- La ZA de **Troyalac'h Sud**, qui offre une image plus cohérente et qualitative, grâce à une **homogénéité relative des formes bâties, des matériaux et des teintes**, favorisant une meilleure intégration paysagère.

Ce diagnostic révèle donc une **attente forte en matière d'exigence architecturale**, pour prolonger les qualités déjà présentes à Troyalac'h Sud et corriger les dérives constatées sur Troyalac'h Nord.

► Principes proposés

Le projet vise à assurer une **qualité architecturale et urbaine élevée**, en cohérence avec la vocation économique du site et les objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et Résilience. Les grands principes retenus sont :

- **Continuité urbaine et intégration harmonieuse** : les nouvelles constructions devront s'inscrire dans le prolongement des formes urbaines existantes de Troyalac'h Sud, afin d'assurer une cohérence d'ensemble et une transition douce avec le bâti environnant.
- **Gestion économe du foncier** :
 - Par la **densification verticale** des constructions, permettant de limiter l'emprise au sol et de réduire l'artificialisation,
 - Par une **division adaptée des parcelles**, répondant aux besoins des petites entreprises et artisans, tout en optimisant l'utilisation des terrains disponibles.
- **Encadrement de la hauteur** : la densification verticale sera limitée dans les secteurs en covisibilité directe avec la RN 165, afin de préserver la qualité paysagère et éviter la formation de « fronts bâtis » trop massifs.
- **Qualité architecturale et matériaux** : le choix des teintes, des matériaux et des volumes devra viser la simplicité et l'intégration, en privilégiant des traitements homogènes et sobres, contribuant à l'identité de la ZAE comme **parc d'activités paysager**.
- **Compatibilité patrimoniale** : la réduction du recul n'affecte pas directement le site de présomption de protection archéologique. Toutefois, conformément à la réglementation, des **diagnostics ou investigations archéologiques préalables** pourront être prescrits afin de garantir la préservation du patrimoine culturel.

C- Les nuisances

► Etat des lieux

Les nuisances identifiées sur le périmètre d'étude relèvent principalement :

- **Des nuisances sonores** : la RN 165, classée en catégorie 1 du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, constitue une source majeure de bruit. Sa proximité immédiate avec les deux sites d'extension induit une exposition sonore importante, impactant la qualité d'usage et d'insertion des aménagements.
- **De la qualité de l'air** : la RN 165, axe structurant du Grand Ouest, génère un trafic routier soutenu et constant, fortement contributeur en émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques. Cette situation justifie une vigilance particulière pour l'implantation des constructions et la gestion des ambiances urbaines.
- **De l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales** : la ZAE de Troyalac'h Sud n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Les projets d'extension devront donc s'appuyer sur des dispositifs autonomes conformes à la réglementation. La gestion des eaux pluviales reposera sur le renforcement des dispositifs existants et sur une approche privilégiant l'infiltration et la rétention à la parcelle, garantissant une maîtrise durable des écoulements et du ruissellement.

► Principes proposés

- Nuisances sonores
 - Conservation et renforcement des structures végétales existantes (haies arbustives et arborées) en lisière Nord des sites, constituant un **écran paysager et acoustique naturel** ;
 - Création d'une **bande paysagère continue** de 15 mètres le long de la RN 165, jouant un rôle de **tampon visuel et sonore** ;
 - Respect de la distance réglementaire de 30 mètres par rapport à la RN 165 et mise en place de **dispositions constructives spécifiques** (isolation phonique renforcée) pour les bâtiments situés dans la zone d'exposition sonore de catégorie 1.

- Qualité de l'air

- Les aménagements paysagers, en particulier la bande tampon végétalisée, auront un **effet bénéfique complémentaire** en matière de filtration des particules et d'amélioration de la qualité de l'air.
- La recherche d'une meilleure répartition des circulations internes limitera les concentrations de flux automobiles et donc les émissions localisées.

- Assainissement et eaux pluviales

- Recours à des **dispositifs d'assainissement non collectif** adaptés aux activités implantées, dans le respect des prescriptions réglementaires et sanitaires ;
- Création d'ouvrages de **collecte, stockage et infiltration des eaux pluviales** à la parcelle, afin de prévenir les risques de ruissellement et de limiter l'impact sur le milieu naturel.

D- La sécurité

► Etat des lieux

- Sécurité routière

La zone d'activités de Troyalac'h Sud bénéficie d'une desserte routière efficace, via la route de Moustier Coat, la RD 76 et la rue Jean Guéguen, et se situe à environ 1,5 km de l'échangeur de la RN 165. Toutefois, la circulation est largement dominée par les véhicules motorisés, les mobilités douces étant quasi absentes (absence d'aménagements cyclables, faible prise en compte des piétons).

Le trafic est déjà soutenu et devrait croître avec les extensions projetées, notamment sur le chemin de Menez Bras Nèvez, appelé à devenir l'axe principal de desserte des futures entreprises. Dans ce contexte, la sécurité des déplacements, notamment pour les usagers vulnérables, constitue un enjeu prioritaire.

- Risques

Les secteurs d'étude présentent différents niveaux d'exposition :

- **Radon** : risque fort (zone 3) nécessitant des mesures constructives adaptées ;
- **Sismicité** : risque faible mais encadré par la réglementation parasismique nationale ;
- **Tempêtes** : risque modéré, lié au contexte climatique du Finistère, imposant une vigilance sur la conception et l'implantation des bâtiments.

Ces risques doivent être intégrés dès la phase de conception afin de garantir la sécurité des futurs usagers et la résilience des aménagements.

► Principes proposés

- Sécurité routière

- Réaménagement complet du chemin de Menez Bras Nèvez (chaussée, marquage, signalisation, éclairage) pour en faire un axe adapté au trafic futur ;
- Création d'un **aménagement sécurisé stratégique** au carrefour route de Moustier Coat / rue Jean Guéguen / chemin de Menez Bras Nèvez, afin de fluidifier la circulation et sécuriser les déplacements ;
- Maintien de la desserte interne par les voiries existantes, pour limiter la création de nouveaux accès et sécuriser les flux ;
- Développement de cheminements dédiés aux mobilités douces dans une logique de complémentarité et de sécurisation des modes actifs.

- Risques

- **Sismicité** : application stricte des normes parasismiques pour garantir la sécurité des bâtiments et des usagers, malgré un risque faible ;
- **Radon** : mise en œuvre de techniques constructives adaptées (membrane anti-radon, drainage en sous-sol, ventilation renforcée) afin d'assurer une protection pérenne des occupants ;
- **Tempêtes** : choix de matériaux et systèmes constructifs résistants aux vents forts, valorisation du maillage bocager existant comme écran naturel, et orientation des bâtiments pour limiter l'exposition directe aux flux dominants.

Ces dispositions permettront d'accroître la résilience des bâtiments face aux aléas climatiques et naturels identifiés sur le site.

Conclusion à l'étude dérogatoire

Le recul proposé, défini spécifiquement dans le cadre de la présente étude dérogatoire Loi Barnier pour la zone d'activités de Troyalac'h, constitue une réponse proportionnée et adaptée aux enjeux locaux. Il permet de concilier les prescriptions de la législation avec les réalités paysagères, urbaines et environnementales du site.

Ce positionnement repose sur une approche équilibrée et justifiée, intégrant :

- **La réduction des nuisances visuelles et sonores**, grâce au maintien et au renforcement du maillage bocager et paysager existant ;
- **La cohérence architecturale et urbaine**, assurée par la continuité avec les formes bâties déjà implantées ;
- **La maîtrise de l'artificialisation et de l'étalement urbain**, en favorisant des formes de densification adaptées, notamment en hauteur ;
- **La préservation des paysages et du caractère rural** des secteurs d'étude, par une insertion respectueuse dans le tissu naturel et agricole environnant ;
- **La garantie des conditions de sécurité et de qualité environnementale**, conformément aux principes de sobriété foncière et de valorisation du cadre de vie.

Ainsi, le projet d'extension de la zone d'activités s'inscrit dans une logique de **développement maîtrisé**, conciliant :

- La protection de l'environnement et des paysages,
- L'amélioration de la qualité de vie des usagers et riverains,
- Et le soutien au dynamisme économique local.

Cette conclusion confirme la compatibilité du projet avec les objectifs de la Loi Barnier, tout en répondant aux ambitions stratégiques du territoire.



GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr – contact@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou